

УДК 332.3

Дзюбинська О.В., Дзюбинський А.В., Кравчук П.Я.
Луцький національний технічний університет

Теоретичні підходи до оцінки земельних ділянок рекреаційного призначення

В статті розглянуто тенденції розвитку оцінки земель рекреаційного призначення, проаналізовано методи та підходи, що використовувалися вченими для оцінки рекреаційних ресурсів та територій.

Ключові слова: кадастрова оцінка, земельний кадастр, рекреація, економічна оцінка, рекреаційні території.

Dzyubynska O. V., Dzyubynskij A. V., Kravchuk P. Y.

Theoretical approaches to the valuation of land of recreational use

Practical implementation of land reform, the introduction of private ownership by land, forming of land market requires a clear economic regulation. Market of land recreational resources - is the environment, in which formed and implemented economic and legal relations between sellers and buyers of recreational resources about their distribution, use, transfer of ownership, disposal, use for recreational needs of people, pricing, getting income from exploitation and realization of the right of ownership. Central at creating of conditions for economic regulation of land relations is the determination of real and fair price of recreation areas.

Today, recreational and tourism activity is one of the priorities direction of development of Ukraine. However, in many regions the territory, which have a huge recreational potential because of lack of suitable status because of extensive recreation undergo significant anthropogenic digression, adding areas of degraded landscapes. Another problem is the tendency of exclusion plots, which is valuable at recreational ratio, for private construction or various commercial activity This is only a small piece of topical questions related to recreational land use, which must be decided in the short term by, for example accounting of recreational areas and application of approaches to their valuation, that would solve the problem of establishing a real, fair value of recreational land.

Recreational land, as in general all other categories of land, is very difficult to evaluate. This is due primarily with the need for an integrated approach to the valuation, the implementation of which should be considered natural, economic, environmental, and other components that form the value of land.

Evaluation of land resources should reflect its real value, taking into account the quality features and other characteristics, that is value to a potential buyer (tenant). In determining of value should be primarily done deep and systemic research to determine exactly these characteristics.

Keywords: cadastre estimation, landed cadastre, recreation, economic evaluation, recreational territories .

Дзюбинская О.В., Дзюбинский А.В., Кравчук П.Я.

Теоретические подходы к оценке земельных участков рекреационного назначения

В публикации рассмотрены тенденции развития оценки земель рекреационного назначения, проанализированы методы и подходы, которые использовались учеными для оценки рекреационных ресурсов и территорий.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земельный кадастр, рекреация, экономическая оценка, рекреационные территории .

Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки, формування ринку землі потребує чіткого економічного регулювання. Ринок земельних рекреаційних ресурсів – це середовище, в якому формуються і реалізуються економіко-правові відносини між продавцями і покупцями рекреаційних ресурсів щодо їх розподілу, використання, передачі прав володіння, розпорядження, користування для забезпечення рекреаційних потреб людей, встановлення ціни, отримання доходу від експлуатації та реалізації права власності. Центральне місце в створенні умов для економічного регулювання земельних відносин є визначення реальної та справедливої ціни рекреаційних територій.

Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми. Питанням розвитку рекреації, формування кадастрів природних ресурсів, проблемам територіальної організації рекреаційної діяльності, особливостям розвитку територіально-рекреаційних систем, оцінці рекреаційної ємності присвячені роботи Н.В. Багрова, Ю.А. Веденіна, С.А. Генсірука, Л.С. Гриніва, М.І. Долішнього, О.Л. Дорожинського, В.С. Кравціва, Н.С. Мироненко, М.С. Нудельмана, Л.М. Перовича, В.П. Руденка, И.Т. Твердохлібова, П.Г. Черняги, Л.М. Черчик та ін. Однак питання визначення кадастрової оцінки рекреаційних територій потребують подальших наукових досліджень і розвитку.

Цілі статті. Метою даної статті є дослідження проблем оцінки вартості рекреаційних територій та обґрунтування необхідності вдосконалення сучасної методики кадастрової оцінки земель рекреаційного призначення.

Виклад основного матеріалу. Просторовим базисом для елементів рекреації є земельна ділянка. Відповідно до теорії оцінки для позначення нерухомості як фізичного активу, використовують термін „земельна ділянка”, або ділянка земної поверхні з присутньою нерухомістю, яка є під та над нею. Це трактування земельної ділянки закріплене в Міжнародних стандартах оцінки (МСО 2007), які виділяють вільні від забудови земельні ділянки і земельні ділянки з поліпшеннями. Згідно МСО 2007 нерухомість включає земельну ділянку і усі об’єкти, які є природною частиною земельної ділянки, – наприклад, дерева, корисні копалини, а також усі річі, які приєднані людською діяльністю, наприклад, будівлі і поліпшення на майданчику, а також усі довготривалі приєднання до будівель, як підземні, так і надземні (рис.1.) [2].

Сформулюємо визначення земельної ділянки по відношенні до присутніх на ній рекреаційних елементів. Земельна ділянка рекреаційного призначення (ЗДРП) - це поверхня, що має комплекс певних властивостей, які виконують функції по задоволенню умов відпочинку. Земля, як природний простір або територія через свою обмеженість має певну цінність, залежну від його наповнення як створеними ресурсами і природними об’єктами, так і властивостями і явищами. Залежно від функціональної спрямованості діяльності людини один і той же природний простір може використовуватися різними способами. Наприклад, ділянка лісу може використовуватися для заготівлі деревини, полювання, випасання худоби, відпочинку людей. Ця ж ділянка лісу може використовуватися і в природоохоронних цілях, якщо ліс захищає водні джерела від виснаження, видування, розмиву та руйнування схилів і т. д. Багатофункціональний характер використання землі є її основною особливістю та найменш врахованою при здійсненні оцінки.

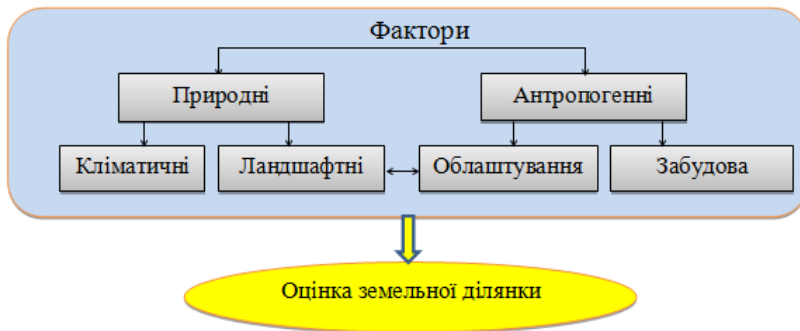


Рис. 1 . Фактори, що впливають на формування оцінки (МСО, 2007)

ЗДРП містить елементи благоустрою в комбінуванні природного та антропогенного походження. Наявність природних ресурсів, які використовуються для відновлення життєвих сил людини формують питання якісної оцінки. Метою оцінки природних ресурсів (об'єктів) являється оцінка вартості прав користування цими природними ресурсами або продуктами (послугами), які з них виникли. Такі оцінки проводяться для встановлення плати за природокористування. Вони також можуть проводитися і для інших цілей, наприклад для цілей здійснення угод з майновими правами на природні об'єкти, оцінки активів підприємств. Як вже було зазначено найбільш характерними випадками, коли може виникнути та виникає потреба в оцінці ринкової вартості земельних ділянок і прав, пов'язаних з їх використанням, являються: продаж земельних ділянок, здійснення інвестиційних проектів, отримання кредиту під заставу земельної ділянки або прав на нього, визначення орендної плати, встановлення земельного податку, страхування майна, введення рентних платежів на основні види природних ресурсів і т. д.

Питання оцінки територій рекреаційного призначення дуже актуальне тепер, коли можна в режимі онлайн дізнатись про погодні та політичні умови в будь-якій частині світу завдяки сучасним технологіям збору інформації (телебачення, інтернет). Тобто не існує обмеженості певних груп рекреантів у виборі місця

проведення свого дозвілля. Тому правильна оцінка формує об'єктивні ціни на відпочинок. Відповідно коефіцієнт, що показує рівень розвитку рекреаційних територій повинен враховувати багато наявних формуючих факторів. Отже, потрібно більш детально віднестись до визначення кінцевого результату. Ще одним з невирішених питань є врахування місцезнаходження земель рекреаційного призначення в кількох видах землекористувань (землі лісового, водного та земельного) та різних категорій (землі житлової забудови, історико-культурного та лісгосподарського призначення і т.д.), що ускладнює процес оцінки цих земель [3].

Головним чином питання оцінки земель несільськогосподарського призначення стало актуальним після започаткованого в 1993 році ринку з продажу земельних ділянок. Це в свою чергу визначило земельну ділянку і окремі права на неї як товар. Відповідно Указ Президента України від 19.01.1999 р. № 32 „Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” поставив на перший етап удосконалення системи ринково-земельних відносин.

За 20 останніх років виникло декілька редакцій основного документа, що регулює питання експертної оцінки. На теперішній момент таким являється постанова КМУ від 11.10.2002 р. № 1531 „Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок”.

На часі питання удосконалення фінансово-правових механізмів придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення видів діяльності не заборонених законом та, головне, забезпечення удосконалення процедури оцінки. Визначення реальної ціни землі становить найбільшу практичну складність.

До особливостей землі як товару відносяться наступні чинники:

- обмеженість і непоправність, як природного ресурсу;
- довговічність;
- можливість багатофункціонального використання;
- унікальність і не можливість переміщення, (нерухомість).

Ці особливості є основними чинниками, що формують вартість будь-якої земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка. Сьогодні питання оцінки в Україні регламентує „Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” від 12.09.2013 р. за № 1573/24105. Відповідно до функцій, що виконує нормативна грошова оцінка тобто:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до „Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” розрахункова формула представлена в наступному вигляді:

$$Ц_{\text{н}} = П_{\text{д}} \times Р_{\text{д}} \times C_{\text{к}} \times K_{\text{м}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{мц}} \times K_{\text{і}} \quad (1)$$

де $Ц_{\text{н}}$ - нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн.);

$П_{\text{д}}$ - площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м;

$Р_{\text{д}}$ - рентний дохід на один м² площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель, грн./рік;

$C_{\text{к}}$ - термін капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення, для яких період становить 50 років) і становить 33 роки;

K_M - коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, що визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах);

K_B - коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

$K_{MЦ}$ - коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, що визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення;

K_i - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податкового кодексу України.

Відповідно методика оцінки регулює оцінку рекреаційних земель за результатом добутку 6-и коефіцієнтів, які застосовуються до всіх категорій земель. Проблема полягає в однобічному підході та не врахуванні чинників, що впливають на формування оцінки ЗДРП. Для прикладу можна оцінити вплив інженерного облаштування для земельної ділянки для житлового будівництва і рекреації, а результат повинен бути різним. Така позиція пояснюється тим, що на оцінку різних категорій земель впливає не тільки присутність одних і тих же комунікацій але й розміщення їх в конкретному місці та в конкретний час (під час відтворення психічного і фізичного стану рекреанта). Адже землі рекреаційного призначення поряд з фізичними властивостями несуть і естетичне, що важко оцінити. Такий аспект у галузі відпочинку називається рівнем комфорту.

Важливим моментом є врахування сезонності в оцінці рекреаційних земель (природних ресурсів). Адже відпочинок ділиться не тільки за видами але й за порами року. В свою чергу потрібно чітко визначити межі дії оцінки встановленої в період інтенсивної рекреаційно-туристичної діяльності та в час коли така

діяльність дуже мала або взагалі відсутня. Така форма розрахунку буде справедливою як для особи, що користується (володіє) територіями відпочинку так і для держави, прагнучої отримувати кошти без можливих ухилянь платників.

Висновки. Земельна ділянка рекреаційного характеру як об'єкт оцінки має подвійну природу і може розглядатися як природний ресурс або деяка територія, яка використовується для різних цілей, так і як об'єкт нерухомості, майнові права на який можуть виступати товаром. Як природний ресурс земля має соціальну і економічну цінність, величина якої залежить від тих функцій, які вона виконує. Відповідно земельна ділянка рекреаційного призначення містить вагомі елементи, які повинні бути враховані в оцінці земельної ділянки.

1. Карпінський Ю. Системотехнічні аспекти формування регіональних кадастрів природних ресурсів / Ю. Карпінський, А. Лященко, І. Куриляк // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2002. – С. 277–282.
2. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання, 2008 / Пер. з англ. С. О. Пузенка. – К.: „АртЕк”, 2008. – 432 с.
3. Шпильова Ю.Б. Основні напрями розвитку і розміщення соціальної інфраструктури в умовах транзитивної економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук : спец. 08.10.01 „Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка” / Ю. Б. Шпильова. – Київ, 2006. – 23 с.