

УДК 332.2

Будзяк В.М., д.е.н., професор  
Національний університет біоресурсів та  
природокористування України

## **МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ**

В статті розглянуто основні методичні підходи щодо визначення вартості земель несільськогосподарського призначення. Здійснено оцінку основних складових формування вартості земель. Обґрунтовано авторські пропозиції щодо удосконалення затратного та відтворювального методів оцінки земель.

Ключові слова: вартість земель, землі несільськогосподарського призначення, затратний метод оцінювання.

Budzayk V.

## **METHODOLOGICAL APPROACHES TO DETERMINING THE COST NON-AGRICULTURAL LAND AND LAND IMPROVEMENTS**

The main methodological approaches to the determination of the non-agricultural land cost have been examined in the article. The main components of the formation of land cost have been estimated. The suggestions of the author for the improvement of reproductive and costly methods of land valuation have been substantiated.

Key words: land cost, land for non-agricultural usage, costly method of land valuation.

Будзяк В.М.

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЛУЧШЕНИЙ**

В статье рассмотрены основные методические подходы к определению стоимости земель несельскохозяйственного назначения. Осуществлена оценка основных составляющих формирования стоимости земель. Обоснована авторские предложения по совершенствованию затратного и воспроизводственного методов оценки земель.

Ключевые слова: стоимость земель, земли несельскохозяйственного назначения, затратный метод оценки.

---

*Будзяк В.М.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Визначення вартості земель несільськогосподарського призначення базується у більшості випадків на визначенні максимально можливого доходу. При цьому рідко визначають мінімально можливий дохід від використання земель або від їх продажу. Хоча такий мінімально можливий дохід і потрібно визначати в умовах неповноцінного ринку земель несільськогосподарського призначення та не ефективного використання даних земель. Для цього слід врахувати всі можливі ризики несільськогосподарського землекористування, які найімовірніше завдаватимуть максимальної шкоди та збитків, а також синергичний ефект від поєднання дії різних негативних впливів та процесів, тобто від посилення негативних проявів одних ризиків та від небезпек пов'язаних із дією інших.

Невеликі за площею землі несільськогосподарського призначення, які відведені під будівництво різноманітних об'єктів та споруд і які розташовані в межах населеного пункту відносно легко піддають, оцінці за порівняльним методом. Набагато складнішою є ситуація за якої необхідно оцінити землі розташовані у виробничо-промислових зонах та за межами населених пунктів. Причиною тут є те, що землі вказаного призначення надзвичайно рідко здаються в оренду і ще рідше перепродаються. Це, насамперед, стосується земель транспорту, промисловості і зв'язку. Більше того, в умовах перманентних економічних криз досить важко віднайти можливості щодо забезпечення дотримання принципу найкращого використання земель несільськогосподарського призначення. Власне тому витратні методи оцінювання і досі займають своє вагоме місце в загальній системі оцінювання земель несільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми.** Нині більшість науковців займаються питаннями раціонального використання земельних та інших природних ресурсів і практично немає ґрунтовних наукових розробок щодо оцінки земель [1,2]. При цьому найскладнішими і одночасно найменш розробленими і досі залишаються питання методики оцінки земель несільськогосподарського призначення. Дані питання переважно розглядаються через призму нормативної грошової оцінки земель [3]. Поза увагою залишаються питання щодо особливостей формування ринкової вартості земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Найбільший свій внесок у

розробку окремих методик оцінки земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення внесли Добряк Д.С., Фурдичко О.І., Голян В.А., Яцик А.В., Тархов П.В., Степанов В.М., Будзяк О.С. та інші.

**Цілі статті.** Метою статті є обґрунтування пропозицій щодо удосконалення методики визначення вартості земель несільськогосподарського призначення.

**Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Сьогодні існує кілька різновидів витратного методу. Для прикладу розглянемо метод щодо визначення витрат на освоєння, поліпшення земельних ділянок, розташованих у промисловій або виробничій зоні. Відповідно вартість земель, відведених під об'єкти промисловості, які розташовані у промисловій або виробничій зоні, можна визначити як суму вартості неосвоєної земельної ділянки й витрат на її освоєння. При цьому вартість освоєної земельної ділянки слід приймати рівною вартості навколишніх земель згідно переважаючого виду їх використання, використовуючи при цьому метод перенесення вартості [4]. Це можуть бути як землі іншого несільськогосподарського призначення, так і землі сільськогосподарського призначення, а саме до уваги береться їхня кадастрова вартість. Серед земель іншого несільськогосподарського призначення найчастіше беруть землі лісгосподарського або водогосподарського призначення.

До складових вартості існуючих земельних поліпшень слід віднести вартість всіх майбутніх інженерних систем та мереж, вартість головних споруд і будівель та вартість обслуговуючих об'єктів. При цьому необхідно врахувати місцезнаходження земельної ділянки, яка оцінюється в межах самої виробничої зони, наприклад, чи дана земельна ділянка розміщена на території промислового вузла, промислового підприємства чи промислової площадки. В залежності від того, де розташована земельна ділянка і яку складову частину обслуговують відповідні поліпшення залежить величина самої вартості земельної ділянки. Так, якщо обслуговуючі будівлі та споруди обслуговують лише промислову ділянку, на якій і розташована земельна ділянка, то вся їхня вартість і повинна враховуватися як вартість поліпшення цієї ж ділянки.

У випадку, коли споруди та будівлі розташовані по різних складових, тобто і у промисловій зоні, і у промисловому вузлі, і на території промислового підприємства, то вся їхня вартість рівномірно

розподіляється по всій території і, відповідно, однаковою частиною входить у вартість поліпшень земельної ділянки незалежно від того, де знаходиться сама ця ділянка. Хоча існує і інший варіант, а саме, розподіл вартості поліпшень по складових виробничої зони в залежності від обсягу послуг або роботи, яку вони здійснюють. Крім цього, необхідно враховувати як вже існуючі земельні поліпшення, так і земельні поліпшення, які можуть бути або є запланованими в перспективі. В цьому випадку вартість земельної ділянки слід визначати як різницю між очікуваним доходом від продажу поліпшеної земельної ділянки та витратами на її поліпшення (фактичними та потенційними). Тобто, замість очікуваного доходу можна розглядати або операційний чистий дохід, або рентний дохід, або капіталізований рентний дохід. Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат необхідно застосувати дисконтування майбутніх грошових доходів. Це дозволить уникнути нерівномірності розподілу у часі як доходів, так і витрат. Виходячи із вищезазначеного, можна зробити висновок, що даний витратний підхід щодо оцінювання вартості земель несільськогосподарського призначення придатний лише для визначення вартості земельних поліпшень фактичних та перспективних і не вирішує питання щодо визначення величини майбутнього, очікуваного доходу. Власне величина цього доходу і є вирішальною при визначенні загальної вартості земель несільськогосподарського призначення.

Можна піти і іншим шляхом, а саме визначити величину додаткової продуктивності земель [5]. Для цього розглянемо малоосвоєні або зовсім неосвоєні земельні ділянки, оцінюючи їх за допомогою методу витрат на освоєння. Дані землі підлягають поділу на земельні ділянки під забудову з їх наступним продажем. Вартість згідно зазначеного методу ґрунтується на оцінці дисконтування грошових потоків. Величина ставки дисконтування формується на основі визначення витрат на планування, проектування та розмежування земельних ділянок, попереднє впорядкування масиву земель, а також встановленні витрат на продаж ділянок та прибутку первинного власника. Період дисконтування визначається, виходячи із періоду, за який планується продати земельну ділянку. При цьому прогнозоване освоєння даної земельної ділянки має забезпечити найефективніше її використання, а це означає, що йдеться про очікувану додаткову продуктивність власне земель.

Оцінювати землі, на яких розташовані цілісні об'єкти

покликаний так званий метод залишку. Для цього необхідно знати вартість будівель і споруд та бажану їхню прибутковість, а також бажану прибутковість власне земельних ділянок на яких вони розташовані. Даний метод використовується переважно для оцінки нової забудови і, зокрема, для визначення впливу факторів, які найбільше впливають на величину майбутньої вартості земельної ділянки із даними поліпшеннями. При цьому визначаються локальні фактори, які пов'язані із природними та інженерними характеристиками земель, а також вартістю самого будівництва. Також визначаються екологічні фактори, які враховують збитки землекористувачів або землевласників від санкцій щодо забруднення довкілля. Важливими є і інфраструктурно–комунікаційні фактори, що враховують втрати часу, вартість сировини, готової продукції, транспортні витрати, а також вплив інфраструктури на поточну вартість земель. Крім цього, слід враховувати вартість відчуження земель і переводу їх під інше використання та престижність місцярозташування власне земельної ділянки.

Вартість власне будівель та споруд може бути встановлена будь–яким із методів, а саме витратним або порівняльним. Чистий дохід повинен визначатися виходячи із найкращого використання земельної ділянки. В той час як коефіцієнт капіталізації і для споруд і, для земель визначатиметься відповідно до методів, за якими визначена їхня вартість. Він може бути визначений через суму коефіцієнта капіталізації для землі та коефіцієнта повернення (відшкодування) капіталу. Оскільки земля не зношується, то капіталізація може здійснюватися лише за ставкою доходу на інвестиції і без врахування відшкодування капіталу [6]. Проте найбільш достовірним може бути метод визначення витрат з врахуванням потенціалу, у тому числі і потенціалу розвитку відповідних несільськогосподарських землекористувань. Власне тому сьогодні слід підбирати такі методи оцінки земель несільськогосподарського призначення, які б забезпечували рівновігдність трансакції із земельними ділянками і, насамперед, угоди про купівлю–продаж земель. Для цього слід враховувати терміновість таких трансакцій, фінансові можливості покупця та фінансовий стан продавця земельної ділянки, наявність конкуренції на земельному ринку та ринку нерухомості, умови господарювання тощо.

Визначення вартості на землях промисловості, відведених під розробку мінерально–сировинних ресурсів в порівнянні із іншими

землями промисловості має свої особливості. По-перше, дані землі мають обмежений період експлуатації. По-друге, більшість із цих земель не проходять повного циклу відновлення своїх попередніх властивостей та не набувають своєї первинної цінності. По-третє, земельні ділянки після закінчення терміну експлуатації змінюють не лише своє функціональне, але й цільове призначення. У зв'язку із цим пропонується застосовувати відтворювальний метод щодо визначення вартості цих земель при умові зміни їх цільового або функціонального призначення під напрями використання, які забезпечать максимізацію корисних ефектів такого використання та його дохідність. Для цього необхідним є якісне відтворення земель (грунтів) та посилення привабливості їх господарського освоєння. Такі умови може забезпечити так званий рекультивацийний підхід щодо оцінки вартості земель промисловості. Існує два варіанти даного підходу. Перший пов'язаний із визначенням дохідності земель протягом післяпромислового періоду використання. І, другий базується на встановленні доцільності витрат на відтворення певних споживчих якостей і характеристик власне земель, знову ж таки, у післяпромисловий період їх використання. У першому випадку вартість земельних ділянок повинна співставлятися з її споживчою вартістю та враховувати інвестиційну привабливість власне земель. В свою чергу споживча вартість земель повинна базуватися на визначенні споживчих характеристик відтвореного ґрунту. В той час як інвестиційну привабливість слід оцінювати за напрямом їх майбутнього господарського освоєння. Як наслідок підвищення якості ґрунтів призведе до підвищення вартості відповідних земель.

Загалом підвищення якості земель повинно сприяти підвищенню конкурентоздатності земель у післяпромисловому періоді їх використання [7]. До того ж, формування вартості самих земель повинно безпосередньо залежати від величини земельної ренти та переважаючих чинників щодо ринкового ціноутворення відтворення земель. До числа останніх слід віднести такі чинники як: власнісний статус земель; напрям використання земель; виробниче призначення земель; екологічне та середовище формуюче значення земель. При цьому характеристика даних факторів ціноутворення повинна окремо здійснюватися для непорушених та для вже рекультивованих земель. Кількість та перелік чинників суттєво впливають на величину вартості земель після рекультивації.

Об'єктивно встановлена вартість земель дає уявлення щодо їх

дохідності та привабливості для господарського використання. Слід враховувати напрями майбутньої рекультивациі та їх значимість для встановлення остаточної вартості земель, наприклад, лісгосподарська, санітарно-гігієнічна, водогосподарська, рекреаційна тощо. Даний перелік напрямів рекультивациі, поданий в порядку збільшення впливу на остаточної вартість рекультивованих земель. Потребує врахування той факт, що післяпромислове використання земель несе за собою урізноманітнення їх подальшого господарського використання. Це означає, що при визначенні кінцевої вартості земель потрібно врахувати або найбільш ймовірний напрям їх використання або брати до уваги усереднену вартість згідно всіх можливих напрямів використання земель.

Оцінюючи землі під час їх післяпромислового використання необхідно врахувати витрати на мотивацію землекористувачів–порушників до землезбереження та землеохорони, наприклад, за рахунок раціонального планування гірничопромислового використання ґрунтів та розташування об'єктів гірничої розробки. Гірниче підприємство має свідомо підтримувати якість земель на тому рівні, на якому інвестор бажає їх отримати. Склад майбутніх інвесторів таких земель може бути різноманітним, але основою їхнього складу повинні бути теперішні та майбутні власники землі, гірниче підприємство та спеціалізоване підприємство, яке здійснюватиме рекультивацию власне земель.

Повністю втілити реалізацію об'єктивної ринкової вартості земель дозволить саме продаж рекультивованих земель, а не їх здача в оренду. Власне тому пропонується щонайменше двічі корегувати вартість земель. Перший раз на стадії порівняння стану якісних земель і земель, які рекультивуються за якісними характеристиками ґрунтів і, другий раз, на стадії продажу даних земель за сумою ринкових та інших чинників впливу на власне їхню вартість. У першому випадку слід використати метод бонітування ґрунтів, а у другому – метод визначення дохідності земель при найбільш оптимальному її використанні. При цьому слід враховувати очікуваний рентний дохід, виходячи зі зміни господарської цінності самих цих земель та ціну рекультивованої земельної ділянки. Величина ренти одразу після відчуження повинна залишатися на рівні непорушених земель, а з початком господарського використання відповідних земель ще й підвищуватися. Це дозволить новому землевласнику здійснювати відповідні земельні поліпшення. Якісним перетворенням земель

повинні сприяти, насамперед, суб'єкти земельних відносин, які залучаються до їх використання на засадах економічної мотивації щодо їх збереження, відтворення та охорони. Потрібно розширювати кількість операцій із землею, що також сприятиме формуванню її об'єктивної вартості.

Пропонується ранжувати цілі рекультивациі промислових земель та напрямки їх післяпромислового використання. При цьому найбільш цінні землі (грунти) після рекультивациі слід відводити під сільськогосподарське землекористування, а менш цінні – під забудову та для рекреаційних потреб. Кінцеві цілі рекультивациі повинні визначатися мірою реалізації інтересів інвесторів раціонального післяпромислового використання земель. Така реалізація повинна забезпечуватися ранжуванням робіт щодо відновлення та щодо післяпромислового господарського використання земель. Це відбувається за допомогою забезпечення сприятливих умов використання земель та за допомогою досягнення оптимального рівня освоєння земель (грунтів).

Головним недоліком і досі залишається відсутність взаємозв'язку між вартістю земель та їх споживчою цінністю як специфічного господарського ресурсу. Це жодним чином не спонукає до кращого землезбереження та землевідтворення. В той час як запропонована вище методика пропонує враховувати найоптимальніші напрями післяпромислового використання земель, а отже їх майбутню споживчу цінність.

**Висновки.** Таким чином, часто при оцінюванні земель несільськогосподарського призначення недооціненим залишається екологічний або соціальний ефекти. Їхня повноцінна оцінка полягає в одночасному врахуванні як очікуваних переваг, так і відповідних, у тому числі негативних наслідків. Також необхідно встановити і одночасно зворотній вплив навколишнього природного та антропогенного середовища на вартість та цінність земель як на їх підвищення, так і на їх зменшення. Такий зворотній вплив є неоднозначним. Він може бути негативним, позитивним або відносно нейтральним. При цьому позитивність або негативність впливу на вартість земель несільськогосподарського призначення визначається не скільки самими факторами, скільки цілями та завданнями, для яких здійснюється відповідна оцінка. Відповідно для кожного із випадків слід застосовувати свою систему поправочних коефіцієнтів.



1. Лукіша В. В. Методичні підходи до формування моделей для еколого–економічного оцінювання сільськогосподарського землекористування // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eco.com.ua/>
2. Соловьев М. М. Оценочная деятельность / М.М. Соловьев. – М. : Высшая школа экономики, 2002. – 221 с.
3. Громова Е. Н., Золотов В. И., Крыжановский Р. А. Рекомендации по формированию платежей за использование прибрежных пространственно–территориальных ресурсов приморских городов. – Одесса : ИПРЭЭИ НАН Украины, 2005. – 27 с.
4. Инструментарий антикризисного управления природопользованием в морских рекреационных зонах: [монография] / под ред. д.э.н., проф. В. Н. Степанова. – Одесса : ИПРЭЭИ НАН Украины, 2011. –163 с.
5. Фурдичко О. І. Питання економіки землекористування в сільському та лісовому господарстві : стан, проблеми, шляхи їх вирішення // Економіка України. – 2011. – № 8. – С. 14–21.
6. Закон України «Про оцінку земель» № N 1378–IV від 11.12.2003р. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/>
7. Тархов П. В. Сучасні еколого–економічні проблеми визначення адекватної оцінки земель сільськогосподарського призначення / П. В. Тархов, О. О. Хворост // Вісник Сумського державного університету. – Серія “Економіка”. – 2004. – № 9(68). – С. 222–229.