

УДК 332.2

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ВИТРАТ НА ОСВОЄННЯ ТА ОБЛАШТУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ В ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

І. Перович

Національний університет “Львівська політехніка”

Ключові слова: оцінка, вартість, витрати.**Постановка проблеми**

Оцінка земельних ділянок урбанізованих територій має велике соціально-економічне значення, оскільки дає змогу вирішити цілу низку життєзабезпечувальних проблем розвитку окремих населених пунктів і держави загалом. Це стосується передусім питань наповнення місцевих та державного бюджету за рахунок земельного податку та орендних платежів за землю, в основі розрахунків яких нормативна грошова оцінка землі, складовою частиною якої є витрати на облаштування та освоєння територій населених пунктів.

З іншого боку, отримання прийнятніших та об'єктивніших даних щодо вартості земель урбанізованих територій дає змогу з більшою ймовірністю задовольнити інтереси як окремих фізичних та юридичних осіб, так і органів місцевого самоврядування і державної влади щодо розвитку територій, наповнення бюджетів та створення сталого інвестиційного бізнес-клімату.

Невирішені частини загальної проблеми

В основу розрахунків базової вартості земель конкретного населеного пункту покладено кількісні та якісні показники відновної будівельної вартості інженерно-технічної інфраструктури цієї території.

Інформаційною базою для визначення цих показників є відомості про залишкову вартість інженерно-технічних комунікацій спеціальних служб та організацій, на балансі яких обліковано ці комунікації.

Дослідження результативних значень показника вартості освоєння та облаштування території із застосуванням різних підходів є важливим елементом загальної проблеми оцінки земельних ресурсів у населених пунктах.

Постановка проблеми

Дослідження динаміки зміни показника освоєння й облаштування території інженерно-технічними комунікаціями з урахуванням різних методичних підходів і, зокрема, програмного комплексу Land Price System (LPS), збірника укрупнених показників відновної вартості з урахуванням ступеня зносу та залишкової вартості є предметом цієї публікації.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення проблеми

Питання грошової оцінки земель є важливою складовою соціально-економічного розвитку країни. З одного боку, плата за землю є вагомим економічним чинником наповнення державного і місцевого бюдже-

тів, а з іншого – важливим елементом соціального розвитку і матеріального благополуччя населення. Отже, в грошовому еквіваленті землі поєднані два важливі суспільно значущі чинники: добробут населення і економічний розвиток окремих територій, держави.

В українських реаліях землеоцінної діяльності є два основні види грошової оцінки земель:

- перший – нормативна грошова оцінка;
- другий – експертна грошова оцінка.

Із започаткуванням приватної власності на землю в Україні введено: відповідний Порядок [1]; Методику [2] розрахунку нормативної грошової оцінки земель різного функціонального призначення. Необхідність розроблення та впровадження в практику такого виду оцінки зумовлена необхідністю сплати земельного податку, орендних платежів тощо для набуття прав володіння чи користування окремими земельними ділянками в умовах відсутності ринкових відносин на землю.

На законодавчому рівні в Україні був дозволений продаж земель несільськогосподарського призначення, що призвело до створення ринку земель певного цільового призначення та застосування на цій основі другого виду оцінки земель, який отримав назву експертної грошової оцінки. Зауважимо, що результати експертної оцінки відповідно до українського законодавства можуть використовуватись тільки для трансакцій купівлі-продажу.

У світовій практиці, в країнах з розвинутою ринковою економікою відсутнє поняття нормативної грошової оцінки, а натомість використовується в усіх сферах економіки ринкова (експертна) вартість землі, названа *mass valuation* (масова оцінка).

Методичні підходи, щодо нормативної грошової оцінки населених пунктів вдосконалено у наукових розробках Ю. Д. Дехтяренка, М. Г. Лихогруда, Ю. М. Манцевича, Ю. М. Палехи, М. Г. Ступеня та багатьох інших [3–6, 8].

Виклад основного матеріалу проблеми

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою [7]

$$C_n = B \frac{H_{II}}{H_K} \cdot K_\Phi \cdot K_M, \quad (1)$$

де C_n – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн; B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн; H_{II} – норма прибутку (6 %); H_K – норма капіталізації (3 %); K_Φ – коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки; K_M – коефіцієнт місцезрештування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території визначають як віднову вартість, що дорівнює первісній вартості, зміненій внаслідок проведення переоцінки інженерної підготовки мереж водопостачання, каналізації, електрогазотеплопостачання, вулично-шляхової, зелених насаджень загального користування тощо.

Зупинимось на вирішенні двох питань щодо нормативної грошової оцінки: перше – розрахунок відновної вартості витрат на освоєння та облаштування території; друге – відмінності в результатах оцінки за даними відновної та залишкової вартості з урахуванням ступеня зносу.

Повну віднову вартість освоєння та облаштування території розраховують за натуральними та вартісними показниками з урахуванням індексації основних фондів та будівельно-монтажних робіт на час оцінки землі. Для здійснення переоцінки інженерно-технічної інфраструктури використовують Збірник укрупнених показників відновлюваної вартості й відповідні інструкції та директивні матеріали щодо коефіцієнтів індексації для основних фондів, зміни індексів вартості будівельно-монтажних робіт тощо.

З метою автоматизації процесів розрахунку відновної вартості Держгемагентство України рекомендувало використовувати програмний комплекс LPS (Норматив+). Цей програмний комплекс дає змогу:

- визначати нормативи витрат на освоєння та облаштування території у трьох режимах: наявності всіх вихідних даних; наявності укрупнених показників і за повної відсутності вихідних даних;

- розрахувати базову вартість земель населеного пункту;

- здійснити землеоцінювальне районування території;

- виконати розрахунок оцінної вартості окремої земельної ділянки.

У результаті порівняльного аналізу встановлено, що програмний комплекс LPS має обмежений перелік складових інженерних мереж, споруд та устаткування, що не дає змоги в повному обсязі достовірно визначати витрати на освоєння та облаштування території. Натомість в Збірнику міститься великий спектр інженерно-технічної інфраструктури, її складових та відповідно вартості.

Зауважимо, що в програмному комплексі LPS для розрахунків витрат закладено дані зі Збірника з урахуванням індексу інфляції на дату оцінки.

Однак необхідно врахувати динамічні зміни в технології побудови інженерно-технічних мереж, їх складових, конструктивних особливостей матеріалів тощо, що не завжди відображено в Збірнику. Отже, доцільність розрахунку відновної будівельної вартості інженерно-технічних мереж, побудованих раніше, є необхідною передумовою оцінки як самих мереж, так і їх значущості, й оцінки земельних ресурсів.

З іншого боку, розрахунок відновної вартості витрат на облаштування та освоєння території як функції нової щойно збудованої мережі є не цілком

коректним, оскільки не враховано ступінь зношення інженерних споруд і їх складових. Тому виникає парадоксальна ситуація: зі збільшенням терміну експлуатації інженерно-технічних мереж (зменшенням їх надійності) зростає їх віднова вартість у зв'язку з подорожчанням будівництва та матеріалів. За 1991–2011 рр. тільки коефіцієнт індексації вартості будівельно-монтажних робіт становив 20,13 [6]. Ймовірно, що під час розрахунку вартості земельних ділянок повинен враховуватись ступінь зносу інженерно-технічних комунікацій. Отже, для розрахунку коефіцієнта освоєння та облаштування території можна використовувати значення залишкової вартості інженерних комунікацій або значення їх вартості з урахуванням зносу. Відповідно до чинних нормативних документів гарантійний термін експлуатації магістральних трубопроводів становить не менше ніж 25 років [9], повітряних ліній електропередач на металевих і залізобетонних опорах – 10 років, штучних споруд та земляного полотна доріг – 10 років і дорожнього одягу – 3 роки [10]. Оскільки інженерно-технічні мережі є складовими частинами нерухомого майна, для обчислення ступеня їх фізичного зносу, тобто втрати первісних техніко-економічних і соціальних якостей під впливом експлуатаційних чинників і природних сил, можна застосувати вираз:

$$Z_{\Phi} = \frac{T_{\Phi}}{T_H} \cdot 100 \% , \quad (2)$$

де Z_{Φ} – фізичний знос інженерної комунікації; T_{Φ} і T_H – відповідно фактичний і нормативний терміни експлуатації інженерної споруди.

Зауважимо, що фізичний знос у грошовому еквіваленті розраховують як частку відновної вартості цього виду інженерних комунікацій.

Виконаємо дослідження на предмет розрахунку вартості освоєння та облаштування території для села Кричка Богородчанського району Івано-Франківської області. За даними спеціальних служб на території населеного пункту є електропостачання, вулично-шляхова мережа та газопостачання. Залишкова вартість становить: інженерних об'єктів електропостачання – 564,49 тис. грн., з них 30,27 тис. грн. – головні споруди і 534,22 тис. грн. – магістральні мережі; вулично-шляхової мережі – 1302,19 тис. грн.; газопостачання – 59,37 тис. грн., зокрема інженерних споруд – 16,26 тис. грн.

Загальна площа населеного пункту, для якого розраховують витрати на освоєння та облаштування території, дорівнює 61,45 га.

Наведемо в таблиці витрати на освоєння та облаштування території, отримані за допомогою програмного комплексу LPS та Збірника укрупнених розцінок щодо визначення відновної вартості інженерних мереж, а також за залишковою вартістю і за вартістю з урахуванням зносу.

Витрати на освоєння та облаштування території

№ з/п	Назва показників	Одиниця вимірювання	Кількість одиниць	Вартість, тис. грн.			
				LPS	Збірник укрупнених розцінок	Залишкова вартість	Відновна вартість з урахуванням зносу
1	Електропостачання: – головні споруди; – магістральні мережі 0,4 мкВ	кВт	920	107,71	100,52	30,27	80,42
		км	18,34	1638,71	1456,76	534,22	728,38
2	Вулично-дорожня мережа	км	3,85	7735,61	7690,10	1302,19	5383,07
3	Газопостачання: ГРП ШРП СКЗ – магістральні мережі високого тиску – середнього – низького	шт	2	146,98	135,13	13,75	108,10
		шт	1	18,32	14,22	1,61	11,38
		шт	3	30,46	21,97	0,90	17,58
		км	1,26	118,10	115,66	4,40	92,53
		км	3,31	259,90	239,02	30,78	191,22
		км	8,60	1190,01	1133,84	7,93	907,07
Разом (В₀), грн				11245,80	10907,22	1926,05	7519,75
$V = \frac{B_0}{P}$, (грн/м ²) $P = 614500$ м ²				18,30	17,75	3,13	12,24

Для розрахунку вартості інженерно-технічної інфраструктури прийнято, що коефіцієнт фізичного зносу для головних споруд електропостачання та устаткування і мереж газопроводів дорівнює 0,2, що відповідає терміну експлуатації 5 років за гарантійного 25, для магістральних мереж ліній електропередачі – 0,5 (термін експлуатації 5 років за гарантії в 10 років), вулично-шляхової мережі – 0,3 (термін експлуатації 3 роки за гарантії 10 років).

Аналіз результатів розрахунків, наведених у таблиці, показує, що відновна вартість В на освоєння та облаштування території, отримана за допомогою програмного комплексу LPS, на 3,1 % вища за аналогічний показник, отриманий безпосередньо на основі Збірника укрупнених розцінок.

Показник освоєння та облаштування території, визначений за залишковою вартістю, дає занижені результати, оскільки не враховує сучасний стан ринкових відносин щодо вартості інженерно-технологічного обладнання комунікаційних мереж, новітні технології будівництва та матеріалів, вартість будівельно-монтажних робіт тощо.

Ймовірно, найдоцільніше в нормативно-грошовій методиці вартість витрат на освоєння та облаштування території розраховувати з урахуванням ступеня зносу інженерно-технічних комунікацій. У цьому випадку використовуються новітні дані щодо вартості обладнання, матеріалів та робіт, а також враховується ступінь зносу самих інженерних комунікацій.

З іншого боку, в Україні вже достатньо добре розвинений ринок земель населених пунктів різного функціонального призначення, що дає змогу сформулювати належну земельнооцінювальну структуру урбанізованих територій держави, застосувавши метод “mass valuation”.

Висновок

У результаті виконаних досліджень встановлено, що різниця у розрахунках витрат на освоєння та облаштування території програмним комплексом LPS та Збірником укрупнених розцінок – близько трьох відсотків, що є допустимою величиною.

Запропоновано використовувати для розрахунків витрат на освоєння та облаштування території метод, оснований на врахуванні зносу відновної вартості інженерних комунікацій, що відповідає сучасному підходу до оцінки нерухомості в ринкових умовах.

За достатньо розвинутого ринку земель різного функціонального призначення населених пунктів як основний базис встановлення плати за землю можна використовувати землеоцінювальну структуру території за даними ринкової (експертної) оцінки земель в Україні.

Література

1. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Наказ Держкомзему України, Мінагропромполітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук / 27.01.2006 р. №18/15/21/11.
2. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Постанова Кабміну України від 23.03.1995 р. № 3213.
3. Палеха Ю. М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: автореф. дис. ... д-ра географ. наук. – К., 2009. – 40 с.

4. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Палеха Ю. М. – К.: Профі, 2006. – 340 с.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наук. вид. / Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – К.: Профі, 2006 – 624 с.
6. Палеха Ю. М. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів – необхідність змін, зумовлена часом. Заг. з екрана. – Режим доступу: uran.donetsk.ua/nimasters/2013/igg/motorna/library.
7. Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 “Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.
8. Оцінка земель: навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький, О. Я. Микула та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів: Новий світ-2000, 2005. – 308 с.
9. ДБНВ.2.5.-39:2008. Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. – К: Мінрегіонбуд України. – 2009. – 23 с.
10. Порядок прийняття в експлуатацію (реконструкцією, капітальним ремонтом) автомобільних доріг / Держслужба автомобільних доріг України. Наказ від 04.08.2007 р. № 458.

Методичні підходи щодо визначення витрат на освоєння та облаштування територій в оцінці земель населених пунктів

І. Перович

Виконано дослідження на предмет застосування до розрахунків витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів у нормативній грошовій оцінці програмного комплексу LPS, Збірника укрупнених розцінок, відновної вартості інженерних комунікацій з урахуванням їх зносу та залишкової вартості.

Запропоновано використовувати в оцінці земель населених пунктів методичний підхід, оснований на обчисленні показника відновної вартості інженерних

комунікацій з урахуванням ступеня їх зносу, або підхід, пов'язаний із землеоцінювальною структурізацією території за ринковою (експертною) оцінкою.

Методические подходы к определению затрат на освоение и обустройство территорий в оценке земель населенных пунктов

И. Перович

Выполнено исследование на предмет использования при расчетах показателей на освоение и обустройство территорий населенных пунктов в нормативной денежной оценке программного комплекса LPS, Сборника укрупненных расценок, стоимости инженерных коммуникаций с учетом их износа и остаточной стоимости.

Предложено использовать в оценке земель населенных пунктов методический подход, основанный на использовании показателя стоимости инженерных коммуникаций с использованием степени их износа или подход, связанный с землеоценочной структуризацией территории за рыночной (экспертной) оценкой.

Methodical approaches in relation to determination of charges and arrangement of territories in the estimation of land of settlements

I. Perovych

Research is executed for the purpose application to the accounts of charges on mastering and arrangement of territories of settlements in the normative money estimation of programmatic complex LPS, collection of large-sized rates of replacement cost of engineering communications taking into account their wear and remaining cost.

It is suggested to use in the normative estimation of earth of settlements methodical approach based on shortchanging of index restoration cast of engineering communications taking into account the degree of their wear or approach from lang estimation of the structure territory by market (expert) estimation.

36th International Symposium on Remote Sensing of Environment (ISRSE)

The 36th International Symposium on Remote Sensing of Environment

11-15 May 2015, Berlin, Germany

www.isrse36.org/welcome