

І.О. Удовенко

*к.е.н., доцент, доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманського національного університету садівництва*

ОСОБЛИВОСТІ СТАНОВЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Земельна реформа в Україні — це створення умов для розвитку багатуюкладності в економіці, справедливого і обґрунтованого перерозподілу земель, переходу до економічних методів управління земельними ресурсами.

Основним принципом реформування земельних відносин стало подолання монополії держави на земельну власність і становлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Серед стратегічних завдань у пошуках сталого (збалансованого) розвитку країн у XXI столітті одне з найважливіших місць посідають проблеми становлення власності на землю та наукового обґрунтування визначення її вартості.

Плата за землю стягується на всій території України. Мета її введення складається в стимулюванні раціонального використання, охорони і освоєнь земель, підвищення родючості ґрунтів, вирівнювання соціально економічних умов господарювання на землях різної якості, забезпеченні розвитку інфраструктури в населених пунктах шляхом формування спеціальних фондів фінансування заходів.

Земельні відносини — це відносини між громадянами, юридичними особами, місцевими органами самоврядування та органами державної влади з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами (ділянками землі). Земельні відносини — результат тривалого суспільного розвитку, практики використання і охорони земель, форм власності і господарювання, пріоритетних способів устрою території[1].

Нині оптимальні варіанти оцінки земель, розроблені з урахуванням головних умов, ресурсів і критеріїв їхньої діяльності, виконують роль нормативів. Ефективним способом контролю за якістю оцінки землі у процесі розроблених проектів відведення нових меж чи зміни цільового призначення земельної ділянки є порівняння їх з досягнутим рівнем у попередньому періоді, а також з даними передових оцінок, які можуть бути для нього взірцем. Неодмінною умовою такого порівняння є приблизно однакові природні та економічні умови оцінюваних об'єктів. Причому орієнтиром є ті об'єкти, де показники перевищують середній рівень родючості.

У період переходу до ринкової економіки в Україні ще досі тривають перетворення в усіх сферах господарювання. Поряд з реформаторськими кроками держави виникла необхідність здійснення політики платного землекористування, що суттєво відрізняється від політики загальної державної власності на землю з часів командно-адміністративного типу господарювання. Кожна земельна ділянка, як об'єкт власності або землекористування, є об'єктом нерухомості, а їй відповідно виникає її приналежність до цінового вираження як фактора господарювання. Якщо в умовах тоталітарного режиму управління земля носила характер матеріального природного ресурсу з обмеженою вартісною оцінкою. Але з переходом до ринкового типу господарювання все актуальнішим стає проблема фінансового вираження земельних ресурсів. Поступи науково-технічної революції переводять земельні ресурси у економічну категорію з найвищим показником рентабельності.

В умовах переходу до ринкової економіки та створення ринку землі оцінка земель здебільшого має нормативний характер. Нормативна ціна (грошова оцінка) характеризує якість земельної ділянки виходячи з потенційного рентного доходу і

встановленої КМУ норми прибутковості та норми капіталізації чистого прибутку від використання землі. Нормативна ціна (грошова оцінка) не враховує основних факторів, притаманних ринковій економіці – попиту та пропозиції. Ринкова вартість земельних ділянок визначається при здійсненні експертної грошової оцінки.

В Україні діють дві основні форми вартості землі: ринкова(експертна) і нормативна (оціночна) вартість. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них[2].

Ринкова вартість формується на вторинному ринку землі, тобто в умовах співвідношення попиту і пропозиції. Нормативна (оціночна) вартість формується на первинному ринку землі і регулюється шляхом застосування нормативного показника, тобто базової ставки плати за 1 кв.м. земельної ділянки і відповідних поправочних коефіцієнтів.

Сучасні методи оцінки землі, що ґрунтуються на застосуванні математичних методів і ПК, суттєво зменшують суб'єктивізм. Від фахівців оціночної діяльності у землевпорядній галузі вимагається високий рівень теоретичної підготовки, конкретне знання економіки, техніки, технології і політики, виробничих можливостей і потреб, а також методів планування оцінки земель.

Нормативна оцінка земель в Україні провадиться відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про оцінку земель», де чітко вказано, що підставою для проведення нормативної оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування[3].

Базові ставки плати за земельні ділянки повинні періодично уточнюватися на підставі даних державної статистики про загальний рівень інфляції і результатів моніторингу ринку землі. Їх уточнення, згідно з досвідом країн з ринковою економікою, проводиться через кожні п'ять років.

Нормативна ціна землі є одним з головних економічних регуляторів земельних відносин в процесі утворення різних форм господарювання та її залучення в ринковий обіг.

За своєю економічною суттю нормативна вартість землі є основою для визначення інших форм платежів за землею: земельного податку, орендної плати, заставної ціни та інших платежів. З точки зору економіки нерухомості ціну нерухомості створюють п'ять складових: земля, будівлі та споруди (поліпшення), право користування, право володіння, право розпорядження. При цьому слід не випускати з уваги, що до складу вартості землі також входять комунікації: підземні та надземні. Нормативна оціночна вартість, визначена на основі базових ставок це реальна ціна основи ціноутворення на вторинному ринку.

На вторинному ринку України, останнім часом, спостерігається зростання ціни, як на нерухомість, так і на землю, як на «лімітований» ресурс. Однак на первинному ринку землі, базові ставки залишаються в більшості міст обласного значення на тому ж рівні, тобто відповідно до ринкових умов і цін середини 90-их років. У той час, як фактичні ціни на земельні ділянки перевищують нормативні кадастрові в десятки разів, що є головною причиною диспропорцій цін на земельні ділянки.

Базові ставки є основою встановлення кадастрової вартості земельних ділянок при передачі державних земель в користування, володіння і розпорядження фізичним і юридичним особам для формування первинного ринку земельної нерухомості, тим самим дається можливість включення земельних ділянок в ринковий обіг.

Використання єдиної методики оцінки земель на державному рівні пояснюється перспективою доступу до максимально наближеної до реальності інформації про наявні земельні ресурси в межах країни та представлення за вимогою чи при потребі відповідним структурам. А також, це значно спрощує процес контролю за відповідним використанням земельних ресурсів, що в свою відкриває нові перспективи до залучення земельних ресурсів різного цільового призначення чи їх зміни відповідно до геоморфологічних та географічних змін.

Список використаних джерел:

1. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://bereginya.com.ua/services/mzhmajnovzhitlov-spori/zemeln-vdnosini>
2. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>
3. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>