

Ю.О. Кірічек, Є.Ю. Гайденко
ДВНЗ “Придніпровська державна академія будівництва та архітектури”

АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

© Кірічек Ю.О., Гайденко Є.Ю., 2013

Проведено сравнение рыночной стоимости земельных участков и нормативной стоимости земель жилой застройки на примере экономико-планировочных зон по административным районам Днепропетровска. Показано, что рыночная стоимость земельных участков может быть в четыре раза меньше нормативной стоимости на окраине города и в два раза больше в центре. Такая значительная разница не позволяет их использовать в одинаковых целях.

There are the results of the comparison of normative value with market value of land in the article. It is showed by the example of Ukrainian town Dnepropetrovsk that site value can be four times less than normative value uptown and two times more in the centre of town. Such significant difference doesn't allow us to use them for the same purpose.

Постановка проблеми. Згідно з вимогами Земельного кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для: визначення розміру земельного податку, як і для визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [1]. Закон України “Про оцінку земель” [2] поширює сферу використання нормативної грошової оцінки земель на визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також для визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок.

Постановка завдання. Основною метою досліджень є здійснити порівняльну оцінку ринкової вартості земельних ділянок та нормативної вартості земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон та проаналізувати розбіжності у вартості земель житлової забудови.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст.172 Податкового кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України від 26.10. 2011 р. № 1103 [3] під час визначення оцінкової вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), оцінкову вартість земельної ділянки визначають за результатами нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, інших земель несільськогосподарського призначення або земель сільськогосподарського призначення, де розташована така земельна ділянка. Згідно з п.9 Постанови КМУ від 26.10. 2011 р. № 1103, у разі непроведення нормативної грошової оцінки земель оцінкова вартість земельної ділянки дорівнює ринковій вартості такої земельної ділянки, визначеній за результатами експертної грошової оцінки. Оцінкова вартість об'єктів малоповерхового житлового будівництва визначається при цьому шляхом застосування витратного та доходного підходів, об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їхні частини оцінюються за порівняльним підходом з урахуванням інформації про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості. Оцінкова вартість об'єктів нежитлового фонду визначається шляхом застосування усіх методичних підходів з урахуванням наявної інформації, що необхідна для проведення оцінки, виду та функціонального призначення об'єкта оцінки. При цьому:

- у разі застосування порівняльного підходу використовується інформація про продаж або пропонування подібних об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж.

- у разі застосування дохідного підходу використовується інформація про розмір орендної плати за використання подібних об'єктів нерухомості.

Тобто згідно із п.10 Постанови КМУ від 26.10. 2011 р. № 1103:

- оцінковою вартістю земельних поліпшень є ринкова вартість таких поліпшень;
- оцінкова вартість земельної ділянки визначається за результатами нормативної грошової оцінки земель населеного пункту.

У результаті “Тимчасовий порядок визначення оцінкової вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)” у деяких випадках ототожнює методично ринкову вартість нерухомості та вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок, що матиме численні негативні наслідки. Це ілюструє проведений порівняльний аналіз ринкової вартості та вартості за нормативною грошовою оцінкою земель у межах економіко-планувальних зон, проведений у м. Дніпропетровську на (рис. 1–3). При діапазоні ринкової вартості земельних ділянок у межах міста від 50 грн./м² до 4000 грн./м² нормативна вартість земель житлової забудови становить від 145 грн./м² до 1250 грн./м², а для земель комерційного використання – від 409 грн./м² до 3125 грн./м².

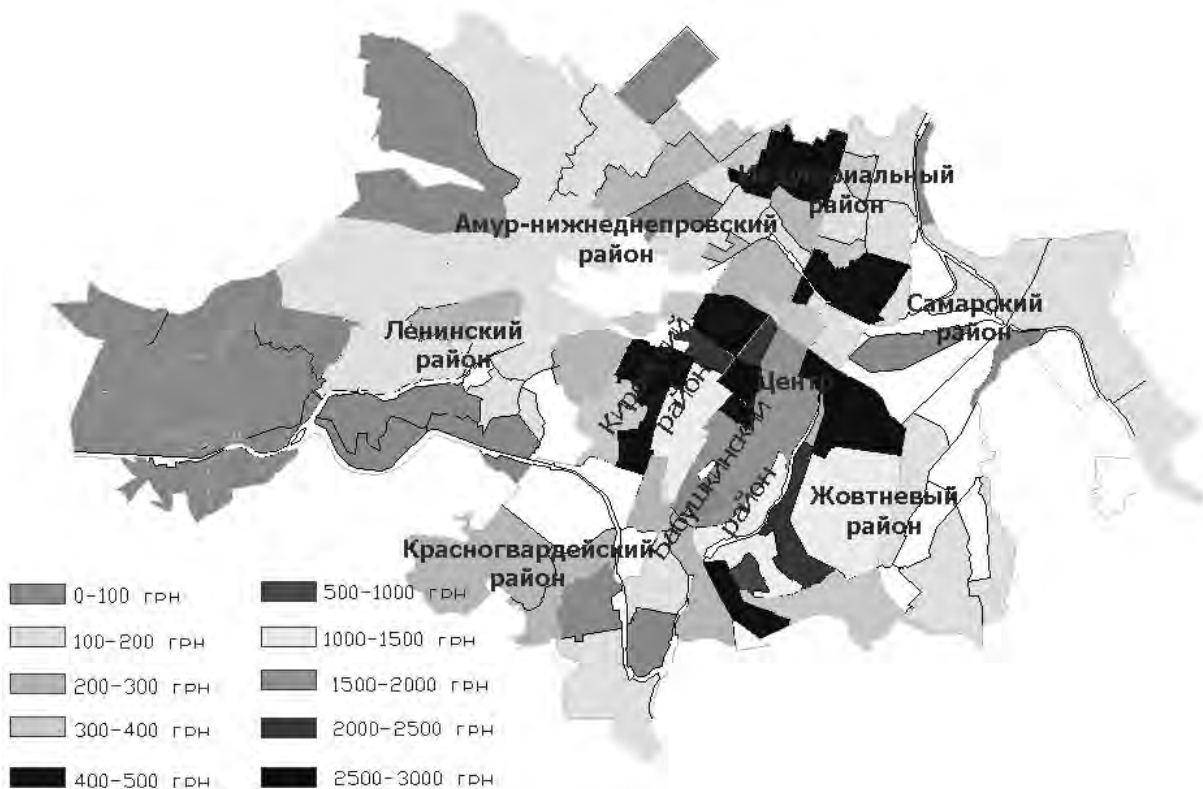


Рис. 1. Діапазони ринкової вартості земельних ділянок у м. Дніпропетровську

Аналіз ринкової вартості земельних ділянок та нормативної вартості земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон в адміністративних районах м. Дніпропетровська (рис. 5, 6) показує значну різницю в кількісному виразі та загалом вищу якісну кореляцію.

У центральних районах міста, де розташовані найцінніші земельні ділянки, їх ринкова вартість перебільшує нормативну вартість земель житлової забудови в 2,5 рази, тоді як на околиці, навпаки, менша у 2–4 рази (рис. 4). Ці співвідношення для ринкової вартості земель комерційного використання трохи менші (рис. 5), але все таки доволі значні для того, щоб їх використовувати у однакових цілях.

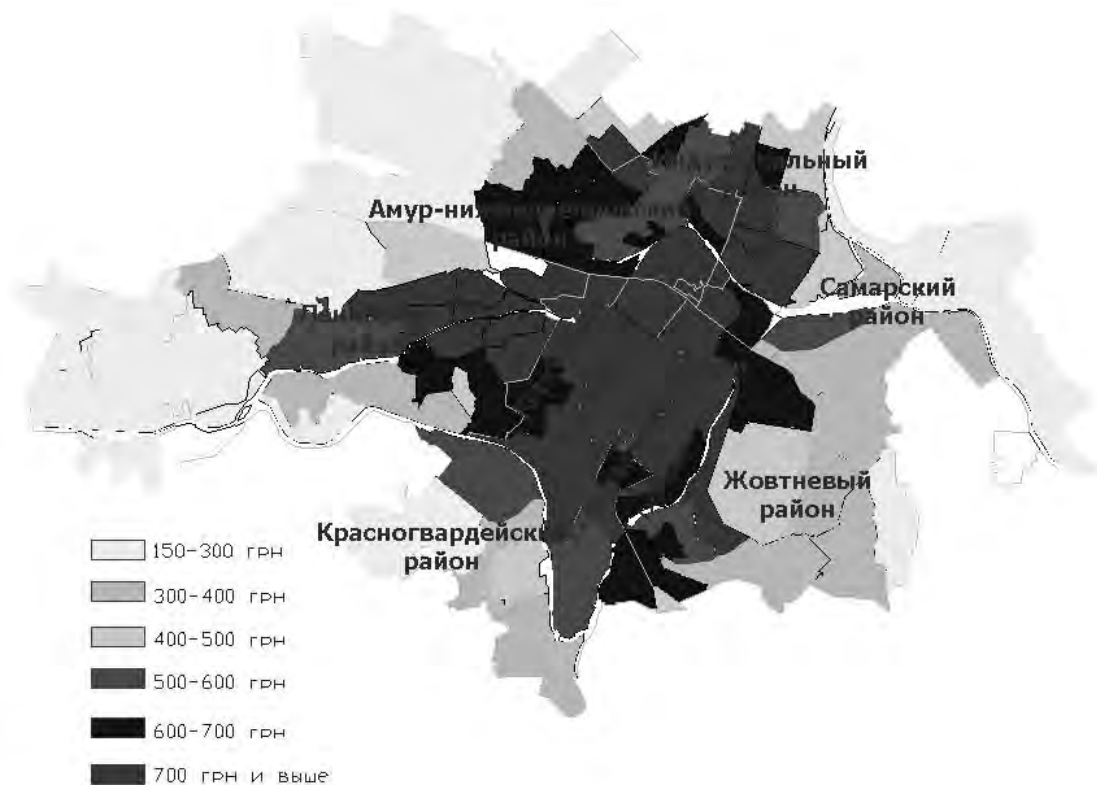


Рис. 2. Діапазони вартості земель житлової забудови за нормативною оцінкою в м. Дніпропетровську

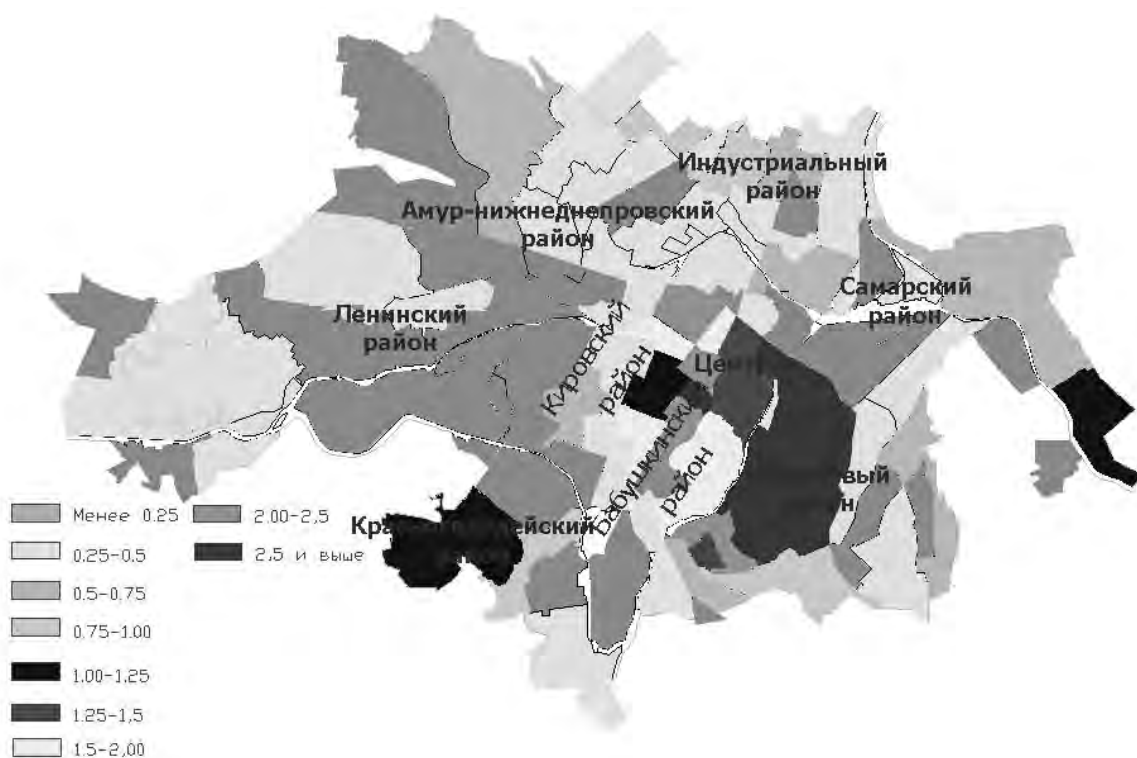


Рис. 3. Співвідношення ринкової вартості земельних ділянок до вартості земель житлової забудови за нормативною оцінкою в м. Дніпропетровську

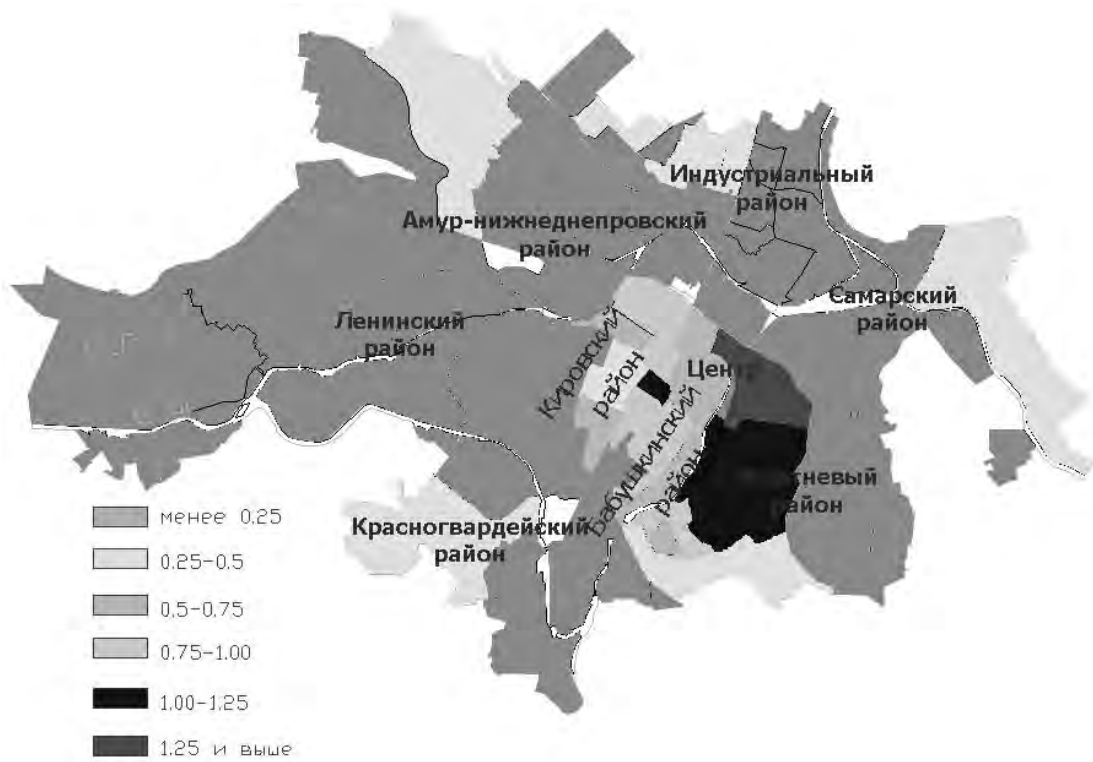


Рис. 4. Співвідношення ринкової вартості земельних ділянок до вартості земель комерційного використання в м. Дніпропетровську

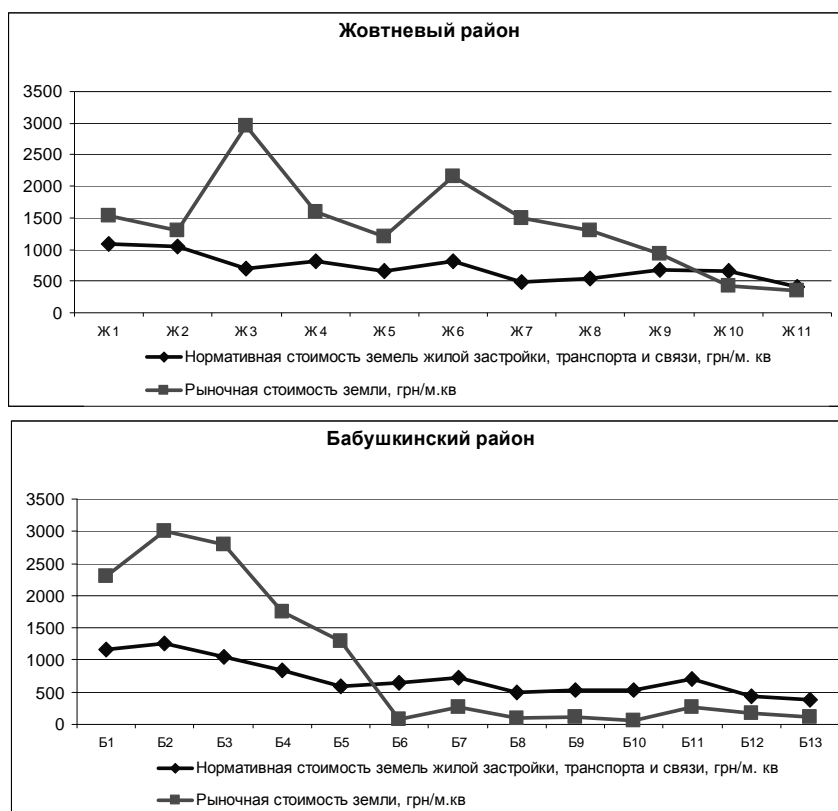


Рис. 5. Ринкова вартість земельних ділянок та нормативна вартість земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон у центральних районах м. Дніпропетровська

Причиною такої розбіжності є неринковий характер похідних, нормативний характер та обмеженість урахування цінотвірних факторів методики оцінки у Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказами Держкомзему України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 №18/15/21/11 [4], що використовується для визначення нормативної вартості земельних ділянок. Сприяє цьому і те, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз на 7–10 років з подальшою індексацією, що не відповідає дійсному стану ринку земель.

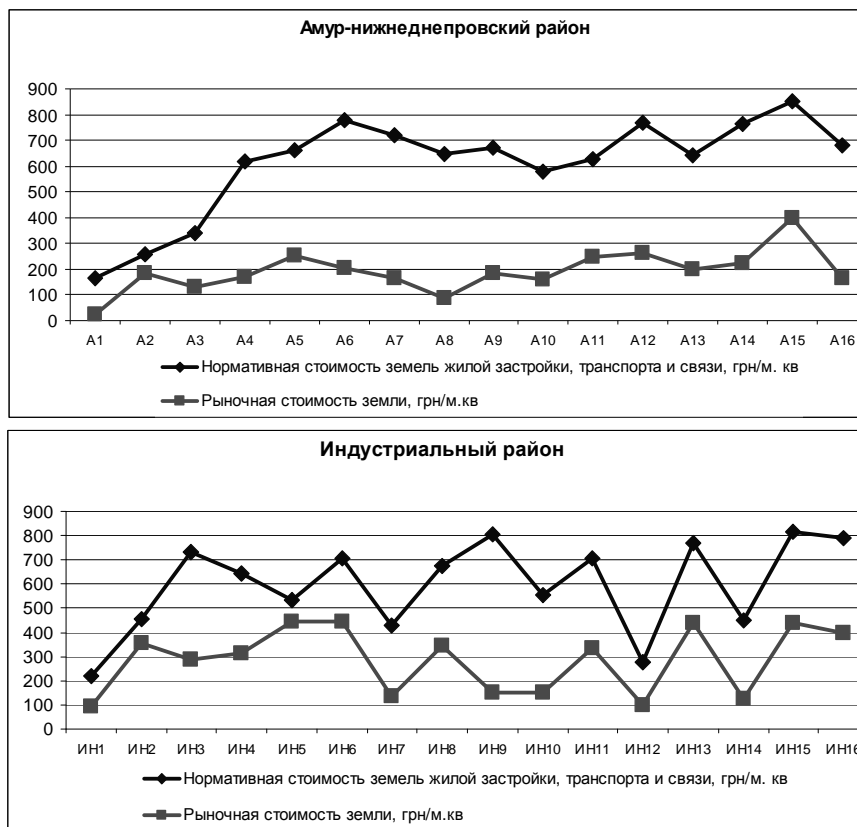


Рис. 6. Ринкова вартість земельних ділянок та нормативна вартість земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон у віддалених від центру районах м. Дніпропетровська

Це особливо ясно під час кризи, коли високі темпи інфляції підвищують нормативну вартість на фоні значного падіння цін на земельні ділянки, що ще більше поглиблює ці розбіжності. Між тим стаття 201 Земельного кодексу України вимагає, щоб грошова оцінка земельних ділянок визначалася на рентній основі. Стаття 1 Закону України “Про оцінку земель” визначає, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, а рентний дохід (земельна рента) – це дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Стаття 12 цього закону визначає, що нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоцінкових робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання. Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель повинні розроблятися з урахуванням вимог положень національних стандартів [5, 6] та затверджуватися Кабінетом Міністрів України. Національні стандарти оцінки загалом

відповідають Міжнародним стандартам оцінки, побудовані за принципами, що моделюють ринок майна, зокрема земельних ділянок. Тобто чинне законодавство пропонує загальноприйнятну у світі базу оподаткування земельних ділянок – їх ринкову вартість.

Висновки

У результаті проведених досліджень було виявлено значну різницю в кількісному виразі між ринковою вартістю земельних ділянок та нормативною вартістю земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон (на прикладі м. Дніпропетровська. При цьому якісна кореляція загалом задовільна. Спостерігається великий перепад визначеної вартості земельних ділянок у центральних районах міста, де їх ринкова вартість перевищує нормативну вартість земель житлової забудови в 2,5 рази, тоді як на околиці, навпаки, менша у 2–4 рази.

Законодавством України визначено, що оцінка землі має проводитись згідно з національними стандартами, які відповідають Міжнародним стандартам оцінки. На міжнародній арені земельні відносини беруть за основу ринкову модель оцінки майна. Тому необхідно привести у відповідність із вимогами законодавства нормативно-правові акти з проведення оцінки земель України. Для цього треба прийняти новий порядок нормативної грошової оцінки земель.

1. Земельний кодекс України. 2. Закон України “Про оцінку земель” 3. Тимчасовий порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об’єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються). Постанова КМУ від 26.10. 2011 р. № 1103. 4. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Затв. нак. Держкомзему України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 № 18/15/21/11.5 Національний стандарт № 1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. 6. Національний стандарт № 2. Оцінка нерухомого майна.