

С.М. Кобзан

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ПРО ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Метою статті є дослідити ринок земельних ділянок. Особливу увагу приділяється дослідженням ринку земельних ділянок комерційного призначення. В статті проведено аналіз ринку земельних ділянок. Досліджені пропозиції в межах міста та розраховано середню вартість земельної ділянки комерційного призначення. Значну увагу приділено особливостям оцінки земель комерційного призначення.

Ключові слова: дослідження ринку, земельна ділянка, особливості оцінки земель комерційного призначення

Постановка проблеми

Однією з основних сфер пріоритетних вкладень капіталів є земельна ділянка. Землю можна купувати, продавати, здавати в оренду і таким чином отримувати дохід. Коли потрібно провести оцінку земельної ділянки, то звичайно визначають ринкову вартість земельної ділянки [2]. Процес оцінки земельної ділянки - це оцінка нерухомості, де оцінюваним об'єктом є не тільки земельна ділянка як частина поверхні, але і межі земельної ділянки, простір під та над земельною ділянкою і оточення поруч з земельною ділянкою [3]. Ринкова вартість землі залежить від її місця розташування й впливу зовнішніх факторів, від попиту і пропозиції на ринку. Ринкова оцінка вартості землі залежить від очікуваної величини, терміну та ймовірності одержання доходу від його експлуатації за певний період часу при найбільш ефективному його використанні земельної ділянки без урахування доходів від інших факторів виробництва, приваблюваних до об'єкта для підприємницької діяльності.

Мета та завдання статті

Провести дослідженням ринку земельних ділянок для визначення особливостей оцінки земель комерційного призначення. Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

1. Дослідити пропозиції в межах міста та розрахувати середню вартість земельної ділянки комерційного призначення.
2. Визначити особливості оцінки земель комерційного призначення.
3. Визначити схему дослідження та оцінки земельних ділянок комерційного призначення для розрахунку ринкової вартості

Виклад основного матеріалу дослідження

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [1].

Таким чином, дослідження саме земель комерційної забудови (що використовуються у комерційних цілях) можуть бути проведені по наступним критеріям:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Землі промисловості.

Землі індустріальних парків.

Землі транспорту.

Землі залізничного транспорту.

Землі морського транспорту.

Землі річкового транспорту.

Землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Землі авіаційного транспорту.

Землі трубопровідного транспорту. Землі зв'язку.

Землі енергетичної системи.

Землі оборони

При проведенні досліджень та оцінки земельної ділянки необхідні документи:

1. Документ, що встановлює межі земельної ділянки (державний акт на землю);

2. Кадастровий план земельної ділянки; категорія земельної ділянки щодо його цільового призначення;

3. Інформація про дозволене використання;

4. Інформація про обмеження земельної ділянки та інформація про наявність та стан інженерних комунікацій.

Ринок земельних ділянок та його особливості

Оцінювачі розглядають вартість у контексті ринків нерухомості, тому дослідження ринку є важливою частиною процедури оцінки [4]. Ринки нерухомості відрізняються від ринків інших товарів і послуг економічними характеристиками та поведінкою покупців і продавців, а також характеристиками знаходяться в обігу товарів. У процесі визначення вартості землі (ринкової вартості) дослідження оцінювачем земельного ринку дозволяє йому виробити критерії для вивчення, відбору та аналізу ідентичності схожих земельних ділянок. Щоб визначити ринкову вартість, оцінювачу необхідно дуже сумлінно дослідити та проаналізувати ринок подібних земельних ділянок [3], [6].

Дуже важливо зрозуміти взаємозв'язок земельної ділянки з нерухомим майном. Визначення нерухомості, відповідно до законодавчих актів України Цивільний кодекс України у статті 181. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [16].

Ураховуючи наведені законодавчі акти, можна виділити такі ознаки нерухомої речі:

1) ці об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані з землею, тобто вони не можуть існувати без землі;

2) переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

Земельний Кодекс України дає визначення земельної ділянки у статті 79. Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1]. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [1].

При розрахунку ринкової вартості земельних ділянок необхідно дослідити, саме ці особливості земельного ринку [2], [3], [4]:

- об'єкти на ринку землі складно стандартизувати, сортувати і купувати за зразками, оскільки кожна земельну ділянку має конкретне місце розташування і фізичні характеристики, крім того, цінність ділянки в значній мірі залежить від зовнішнього оточення;

- пропозиція на ринку землі невідповідно і в межах адміністративної одиниці виступає як фіксована величина, обмежена самою природою. У цьому виявляється одна з особливостей землі як вільно не відтвореного товару. Попит менш еластичний, ніж на інших ринках, і багато в чому залежить від місця розташування ділянки. Пропозиція і попит, як правило, не збалансовані, і можливості приведення їх в рівновагу за допомогою цін обмежені [7];

- на ринку землі в якості товару можуть виступати права на земельні ділянки. Земельні ділянки мають фіксоване положення. Операції з земельними ділянками зачіпають багато юридичних формальностей і вимагають документального оформлення та державної реєстрації. Тому операції на ринку землі пов'язані зі значними витратами на перевірку прав власності та реєстрацію [8];

- ринок земельних ділянок не є відкритим та прозорим, тому інформація на ринку не є настільки відкритою, як на ринках цінних паперів або споживчих товарів, оскільки угоди з землею часто мають конфіденційний характер;

- операції з земельними ділянками вимагають порівняно великих інвестицій, тому розвиток ринку земельних ділянок сильно залежить від можливостей банківської іпотеки, а саме від можливості отримання кредитів на придбання земельних ділянок;

- на цей час ринок землі відрізняється високим ступенем державного регулювання законодавчими нормами та певними заборонами.

Для вітчизняного ринку земельних ділянок характерна дуже низька ліквідність в порівнянні з розвиненими країнами [13]. Це пояснюється процесом становлення земельного законодавства, поділом державної власності на землю, становлення Державного земельного кадастру, нерозвиненістю багатьох сегментів ринку та заборонаю відчуження земель сільгосппризначення.

Ринкова вартість земельних ділянок складається в процесі взаємодії попиту і пропозиції. Взаємодія попиту і пропозиції виражає взаємозалежність між зростаючою потребою у земельних ділянках у процесі соціально-економічного розвитку суспільства і природного обмеженістю їх пропозиції.

Ринкова вартість земельної ділянки формується під впливом наступних груп факторів:

1. Економічні фактори, що залежать від макроекономічного стану та економічної ситуації в регіоні.

2. Політичні фактори. Фактори пов'язані з політичною обстановкою в країні.

3. Ринкові фактори. До ринкових факторів відносять попит і пропозицію та її еластичність ринку та інші фактори, властиві нормально функціонуючому ринку нерухомості, як елементу ринкової економіки.

4. Соціально - демографічні фактори (чисельність і щільність населення).

5. Фактори, зумовлені державним регулюванням ринку землі (правове регулювання земельного ринку).

6. Фактори, що відображають фізичні характеристики ділянки та вплив навколишнього середовища - необхідно обов'язково враховувати вплив цих факторів:

- віддаленість ділянки від центру міста, об'єктів культури та побутового обслуговування загальноміського значення;

- забезпеченість централізованим інженерним обладнанням і благоустроєм території, транспортна доступність до місць прикладання праці;

- рівень розвитку сфери культурно-побутового обслуговування населення в межах ділянки, мікрорайону, кварталу;

- історична цінність забудови, естетична та ландшафтна цінність території;

- стан навколишнього середовища, санітарні та мікрокліматичні умови;

- інженерно-геологічні умови будівництва й ступінь схильності території руйнівних природних і антропогенних впливів.

7. Зовнішні фактори

Таким чином, саме співвідношення попиту та пропозиції є базовим фактором, який визначає ринкову вартість земельної ділянки.

Процедура дослідження та оцінки земельних ділянок [4]. Визначення ринкової вартості земельної ділянки включає наступні етапи :

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка;

- визначення бази оцінки;

- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

- укладення договору на проведення оцінки;

- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;

- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;

- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначенням у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;

- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;

- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;

- доопрацювання звіту та висновку про вартість об'єкта на нову дату оцінки.

Особливості оцінки земельних ділянок

Ринкова вартість земельної ділянки, що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки, що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання [5].

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення [12]. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту N 1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень [3].

Оцінка земельних ділянок проводиться із застосуванням дохідного та порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби - з урахуванням витрат на земельні поліпшення.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень [5].

За відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок оцінка земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання.

Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агропромислових груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку [11].

Для проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується

шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів [14].

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається в порядку, встановленому для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення [5], [9].

Практичні результати дослідження земель комерційного використання. Дослідження земель комерційного використання проводились у межах міста Харкова та поруч з окружною дорогою. В результаті досліджень проаналізовані землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [10], [14], [15]. Це та категорія земель, яка найчастіше використовується для комерційної діяльності [6].

У результаті досліджень було наступні отримано результати.

Таблиця 1

Залежність вартості земельної ділянки від розміру, місця розташування та категорії земель.

N	Площа, соток	Вартість, долл	Вартість, сот/долл	Вартість, грн	Вартість, сот/грн
1	114	427 500	3 750	11 362 950	99 675
2	200	40 000	200	1 063 200	5 316
3	60	70 000	1167	1 860 600	31 010
4	36	80 000	2222	2 126 400	59 067
5	63	58 000	921	1 541 640	24 470
6	14	32 000	2286	850 560	60 754
7	63	53 800	854	1 430 000	22 698
8	23	117 381	5217	3 120 000	138 667
9	200	285 000	1425	7 575 300	37 877
10	200	100 000	500	2 658 000	13 290
Середнє значення			1644		44 388

Таким чином, проаналізовано 10 земельних ділянок, які знаходяться у різних частинах міста та неподалік від розвинених місць та авто магістралей і розраховано середню ринкову вартість 1 сотки.

Висновки

Проаналізувавши ринок земельних ділянок комерційного використання бачимо, що ці об'єкти мають високу ціну завдяки тому, що є постійний попит на подібні об'єкти.

Земельні ділянки розташовані саме у місцях з розвинутою інфраструктурою мають найбільшу ринкову вартість та є найбільш привабливими для потенційних інвесторів.

Ринкова вартість земельної ділянки прямо - пропорційно залежить від інфраструктури, яка розмі-

щена поруч з нею, а саме: під'їзні шляхи, електрозабезпечення, водо забезпечення та водовідведення, газо - забезпечення та інше.

Література

1. Земельний кодекс України [Текст].
2. Закон «Про оцінки земель» [Текст].
3. Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Текст].
4. Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" [Текст].
5. Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна" [Текст].
6. Пейчев, К. Операції с землей [Текст] / К. Пейчев, Ю. Ляиенко, С. Кобзан, В. Левков. - 3-е изд., Издательский дом Фактор, 2013 г. – 1040 с.
7. Петрушина, В. Операції с недвижимостью [Текст] / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. - Издательский дом Фактор, 2006 г. – 632 с.

8. Аналіз ринку нерухомості і технології ріелторського бізнесу [Текст]: монографія / Мамонов К.А., Кобзан С.М., Анопрієнко Т.В. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -92с.
9. Кобзан, С.М. Ринок нерухомості: від ріелтора до інвестора. [Текст] / С.М. Кобзан, А.В. Попов, В.В. Рільцева. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -58с
10. Аналітика [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/>
11. Земельне адміністрування: особливості формування та сучасні технології реалізації. [Текст] / Анопрієнко Т.В., Ачкасов І. А., Вяткін К. І., Грек М. О., Доброходова О. В., Доля К. В., та ін. Монографія / Харків : ФОП Мезина В.В., 2018. – 356 с.
12. Real estate market overview for 2018 [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
13. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
14. Аналітика [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>
15. Аналітика [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.
16. Цивільний кодекс України [Текст].

References

1. The Land Code of Ukraine (n.d.)
2. Law "On land valuation" (n.d.)
3. Law "On valuation of property, property rights and professional appraisal activity in Ukraine" (n.d.)
4. National Standard N 1 "General Principles of Appraisal of Property and Property Rights" (n.d.)
5. National Standard N 2 "Real Estate Valuation" (n.d.)
6. Peichev, K., Lyashenko, Yu., Kobzan, S., Levkov, V. (2013) Operations with land. 3rd ed., Publishing house Factor, 1040.
7. Petrushina, V., Boytsova, M., Kobzan, S. (2006) Real estate transactions. Publishing House Factor, 632.

8. Mamonov, KA, Kobzan, SM, Anoprienko, T.V. (2016) Analysis of real estate market and technology of real estate business: monograph - Kharkiv: FOP Panov A. N., 92.
9. Kobzan, S.M., Popov, A.V., Riltseva, V.V. (2016) Real estate market: from realtor to investor. - Kharkiv: FOP Panov A. N., 58.
10. Analytics (n.d.) Retrieved from <http://xian.com.ua/en/statistics-and-analytics/>
11. Anoprienko, T.V., Achkasov, I.A., Vyatkin, K.I., Grek, M.O., Dobrokhodova, O.V., Dolya, K.V., and others (2018) Land administration: peculiarities of formation and modern technologies of realization. Monograph. Kharkiv: FOP Mezina VV, 356.
12. Real estate market overview for 2018 (n.d.) Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-market-overview-for-2018>
13. Ukraine's housing market is stabilizing, but still very weak. (n.d.) Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
14. Analytics (n.d.) Retrieved from <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>
15. Analytics (n.d.) Retrieved from <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.
16. The Civil Code of Ukraine (n.d.)

Рецензент: доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна.

Автор: КОБЗАН Сергій Маркович
кандидат технічних наук., доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail - s.kobzan@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

ABOUT FEATURES OF LAND VALUATION

S. Kobzan

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of the article is to investigate the market of land plots. The author poses the problem of determining the land in different laws and not implementing in practice these documents.

Particular attention is paid to the research of the market of land for commercial purposes. The article analyzes the market of land plots. Investigated offers within the city and calculated the average cost of land for commercial purposes. Considerable attention is paid to the peculiarities of land valuation of commercial purposes. The author systematized factors that affect the value of land:

1. Economic factors that depend on the macroeconomic situation and the economic situation in the region.
2. Political factors. Factors are related to the political situation in the country.
3. Market factors. Market factors include demand and supply and its market elasticity and other factors inherent in a normally functioning real estate market as an element of a market economy.
4. Socio-demographic factors.
5. Factors due to state regulation of the land market.
6. Factors reflecting the physical characteristics of the site and the environmental impact - it is necessary to take into account the influence of these factors.
7. External factors

The author identified the stages of calculating the market value of land for commercial purposes. The author pays special attention to the most effective use of the earth. The author made a conclusion on the direct - proportional dependence of market value of land from infrastructure in the course of own research.

Keywords: market research, land, features of land valuation of commercial purpose