

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний Вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

1 2019

Сільгоспземлі:

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ

ЗАБОРОНЕНІ

до 2020 року

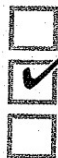


Кілька нових правових документів, які почали діяти з перших січневих днів, безумовно, мають помітно змінити земельні відносини у 2019 році.

Так, Закон № 2498-VIII від 10 липня 2018 р., який набув чинності 1 січня, розширює можливості органів місцевого самоврядування і врегульовує передачу земель колективної власності ліквідованих колективних сільгоспідприємств до комунальної власності, врегульовує процес завершення допаявання до 2025 року сільськогосподарських угідь з обов'язковою передачею несільськогосподарських угідь у комунальну власність. Також він відносить лісосмуги до земель сільськогосподарського призначення і врегульовує їх передачу в оренду (грумада може створити комунальне підприємство і закріпити лісосмуги у постійному користуванні, що дозволить зберегти їх від знищення). Закон надає право орендувати польові дороги всім орендарям масивів, але при цьому не можна обмежувати доступ інших орендарів до земельних ділянок. Він передбачає можливість обмінювати земельні ділянки державної і комунальної власності, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві. (Зокрема, передбачено, що на період дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель обмін дозволяється лише на рівноцінну земельну ділянку). Закон також уточнює, хто може ініціювати інвентаризацію земель (така можливість є у власників, орендарів земель або місцевих/селищної/сільської ради).

При цьому важливо зазначити, що на четвертий день чинності Закону Держгеокадастр на

КОЛЕКТИВНІ ЗЕМЛІ, ГРОШОВА ОЦІНКА, МОРАТОРІЙ — топові теми першого місяця року



своєму сайті оприлюднив для обговорення проект постанови про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України, які мають забезпечити приведення цих урядових актів у відповідність до положень Закону, про який йшлося вище, та Закону України «Про електронні довірчі послуги».

Лише після того, як проект стане чинною постановою уряду, механізми, передбачені у Законі «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», зможуть запрацювати сповна.

1 січня 2019 року набула чинності загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Вперше після 1995 року згідно з постановою Кабміну від 7 лютого 2018 року №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»

оцінено всі землі сільськогосподарського призначення площею 35 млн га на території України (крім земель у межах населених пунктів). А це означає, що зникає необхідність складання технічних документацій з нормативно-грошової оцінки по окремих ділянках сільгосппризначення, які виготовлялися для визначення розмірів орендної плати, земельного податку, державного мита та інших обов'язкових платежів.

Усі отримані дані зведено в єдину систему та створено портал загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення із можливістю онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок.

5 січня 2019 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2018 р. № 1144 «Про внесення змін до Стратегії удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними».

Відтепер Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільгосппризначення державної власності у власність у межах норм безоплатної приватизації

Закінчення на 3 стор. обкладинки

2 РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

Володимир ДЕХТЯРЕНКО
**МОРАТОРІЙ ПРОДОВЖЕНО ЩЕ НА РІК:
ЧИМ КЕРУВАЛИСЯ ДЕПУТАТИ,
НАТИСКАЮЧИ КНОПКУ?**

6 РОЗСТАВЛЯЄМО КРАПКИ...

**ТО Ж ЗА ЯКИХ УМОВ НАСПРАВДІ МОЖЛИВА
ВІДМІНА ДІЇ МОРАТОРІЮ?**

8 ПРО ПРОБЛЕМИ — ЗА КРУГЛИМ СТОЛОМ

Людмила МИКОЛАЙЧУК
**УКРАЇНСЬКЕ ҐРУНТОЗНАВСТВО
НА ТЛІ МИНУЛОГО І СЬОГОДЕННЯ**

14 З ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Григорій ШАРИЙ, Вадим ЧУВПИЛО,
Ілона ЮРКО, Оксана МАКСИМЕНКО
**ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ:
МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД, НЕДОЛІКИ
ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ В УКРАЇНІ**

20 ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ

Олесь ПРУТЕНКО
**РЕКОРД 2018-го: У ВЕЛИКИХ МОСТАХ
НА ЛЬВІВЩИНІ РІЧНА ПЛАТА
ЗА КОРИСТУВАННЯ СОТКОЮ ЗЕМЛІ СЯГНУЛА
МАЙЖЕ 359 тисяч гривень**

30 ІНФОГРАФІКА

**5 ФАКТІВ ПРО ОРГАНІЧНЕ ЗЕМЛЕРОБСТВО
В УКРАЇНІ**

31 ЗАКОН І ПРАКТИКА

Ірина ВИСІЦЬКА
**ПЛАТА ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЛІ:
ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ VS СВОБОДИ
ДОГОВОРУ**

36 НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО
**ЗЕМЛІ, ЯКІ З НОВОГО РОКУ ПЕРЕХОДЯТЬ
ІЗ КОЛЕКТИВНОЇ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ:
ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ**

40 ВІДПОВІДАЄ ДЕРЖГЕОКАДАСТР

**СІЛЬГОСПЗЕМЛІ ПІСЛЯ ПЕРЕДАЧІ
У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ОТГ:
Є ЗАПИТАННЯ...**

- Щодо Державного земельного кадастру
- Щодо документації із землеустрою, земле-користування, договірних відносин та іншого...
- Щодо нормативної грошової оцінки земель

46 ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Катерина ГРИВНАК
**ПОВНОВАЖЕННЯ РАД ТА СТАВКИ
ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ**

49 РОЗ'ЯСНЕННЯ ПОДАТКІВЦЯ

**ЄДИНИЙ ПОДАТОК ЧЕТВЕРТОЇ ГРУПИ:
ЩО НАЙБІЛЬШЕ ЦІКАВИТЬ
СІЛЬГОСПТОВАРОВИРОБНИКІВ?**

55 ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ ПОВІДОМЛЯЄ

**20 ЛЮТОГО — ОСТАННІЙ ДЕНЬ ПОДАННЯ
ПОДАТКОВОЇ ДЕКЛАРАЦІЇ!**

56 СУДОВА ПРАКТИКА

Дмитро КАСЬЯНЕНКО
СКАСУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

58 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 58 Як діяти раді, якщо господарство в стадії ліквідації, землю обробляють, а земельний податок не сплачується?
- 58 З нинішнього року передавання невитребуваних паїв в оренду віднесено до виключної компетенції місцевих рад
- 60 Відмова у наданні земельної ділянки для розширення кладовища є неправомірною
- 60 Законодавство не передбачає можливості примусової передачі в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовимим смугами

61 ДЕРЖГЕОКАДАСТР ІНФОРМУЄ

**НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
у період з 1 жовтня по 31 грудня 2018 року**

63 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

Експертна грошова оцінка земель: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД, НЕДОЛІКИ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ В УКРАЇНІ



Григорій ШАРИЙ,
доктор економічних наук, професор,
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

Вадим ЧУВПИЛО,
кандидат державного управління,
начальник Головного управління
Держгеокадастру у Полтавській
області

Ілона ЮРКО,
кандидат технічних наук, доцент,
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

Оксана МАКСИМЕНКО,
викладач, спеціаліст II категорії,
Аграрно-економічний коледж
Полтавської державної аграрної
академії

Провідне місце в економічно-му регулюванні земельних відносин посідає землеоцінювальна діяльність, а проведення реальної, справедливої оцінки земель становить для оцінювачів найбільшу практичну складність.

Якщо взяти до уваги, що загальна кількість земельних ділянок в Україні за даними Державного земельного кадастру становить близько 25,15 млн, а частка проданих ділянок становить 0,2%, то можна зробити висновок, що прозорий ринок земель в Україні не діє.

Послуги оцінювачів користуються попитом. Однак документація, що стає результатом оцінювальної діяльності, потребує скрупульозного вивчення та аналізу, бо переважно вона є інсти-

туціонально несформованим набором інформації.

Вивчення методологічних аспектів, що використовуються під час оцінювання, має велике наукове значення, а практичне значення полягає в необхідності підготовки методичних рекомендацій, формулярів-зразків, які допоможуть правильно оформити відповідну документацію, що істотно скоротить можливі помилки оцінювачів, які призводять до втрати юридичної значимості оціночної документації.

Мета статті — обґрунтувати теоретичні методологічні положення та розробити практичні рекомендації вдосконалення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

Виклад основного матеріалу

У зарубіжних країнах інститут оцінки земель існує декілька століть. Виникнення пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості. Важливим для нас є досвід оцінки земель в Сполучених Штатах Америки, Великій Британії, Німеччині, Франції та Швеції.

Не меншу актуальність має досвід становлення ринку земель та оцінки в Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині, Литві, Латвії, Естонії.

У багатьох країнах існують загальновизнані принципи та методи оцінки, а з поширенням діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграції національних ринків були створені єдині міжнародні стандарти оцінки нерухомості.



Міжнародні стандарти оцінки були визнані міжнародною спільнотою, про що свідчить включення у травні 1985 року Міжнародного Комітету по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН. Нині Стандарти оцінки — це константа, погджена понад 40-ма країнами.

З метою забезпечення кращої узгодженості між різними фаховими дисциплінами й уникнення непорозумінь, пов'язаних із мовними бар'єрами, Стандарти оцінки містять вступний розділ — «Загальні поняття і принципи оцінки», що є основою для кожного із Стандартів. Ринкову вартість та бази, відмінні від ринкової вартості, викладено в МСОН 1 і МСОН 2 — вони становлять основу стандарту МСОН 3 — «Оцінка з метою фінансової звітності та суміжної документації».

У США невід'ємною частиною оцінки нерухомого майна є земельні ділянки. Нерухоме майно оцінюють за дійсною (реальною) ринковою ціною та за єдиним зразком з порівнюваним майном. Дійсна ринкова ціна — це ціна, за якою власник продає майно за бажанням, а покупець купує його з власної волі, — між ними немає особливих (примусових) відносин. Єдиний зразок означає, що майно, яке порівнюють з дійсною ринковою ціною, треба зіставити з його оціненою вартістю.

Дійсна ринкова ціна є базою для оцінки нерухомості з метою її продажу, застави, інших трансакцій, для визначення нормативної бази оцінки з метою оподаткування майна.

Розглянемо порядок оцінки нерухомого майна на прикладі штату Вірджинія. Безпосередньо оцінкою нерухомості в окрузі

займається відділ нерухомості, який функціонує при бюро оцінки місцевого органу самоврядування і відповідає за щорічну переоцінку всього нерухомого майна округу. Відділ відповідає за перегляд не тільки раніше виконаних оцінок нерухомості, але й за оцінку нових збудованих об'єктів.

З 1977 року згадане бюро застосовує автоматизовану систему оцінки з використанням поширених у Сполучених Штатах трьох основних методів оцінки нерухомості — вартісного, регресійного та традиційного (відстеження вартості об'єктів нерухомості в часі). Після закінчення процесу комп'ютеризованої оцінки об'єктів нерухомого майна експерт порівнює їх і вибирає найсправедливішу оцінку.

Розрахована таким чином ринкова вартість майна стає базою для визначення ставки податку на нерухоме майно. Оподатковують землю та поліпшення, включаючи будинки, інші споруди та пересувні будинки, які використовують як житло. Податок встановлюють відповідно до 100 % визначеної чистої ринкової вартості станом на 1 січня поточного податкового року. В разі зміни оцінки вартості власники одержують повідомлення поштою. Існує чіткий механізм перевірки та оскарження оцінки.

Ставки податку на нерухоме майно визначає щовесни місцевий орган самоврядування під час ухвалення бюджету (у США податки на нерухомість повністю залишаються в місцевому бюджеті). Ставка податку коливається у межах 1-3% від 100 доларів встановленої вартості. (Найвища вартість 1 м² землі — у межах великих мегалополісів, Манхеттен у Нью-Йорку — до 23,5 тис. доларів).

Система оцінки, що діє у Сполученому Королівстві Великої Британії, має певні особливості й відмінності по окремих територіях.

У Великій Британії оцінюють нерухомість та поліпшення разом — земельну ділянку, будівлі та споруди. Як і в більшості європейських країн, тут функціонують одночасно дві системи оцінки: експертна та нормативна. Першу застосовують при здійсненні трансакцій, друга виходить з фіскальної функції. Експертна оцінка ґрунтується на світовому досвіді й чутливо реагує на коливання ринку. Нормативна грошова оцінка земель принципово відрізняється від методики в Україні, як і система оподаткування (таблиця 1).

Абсолютне значення рядка D встановлює місцева рада графства. Розмір не дуже різниться по регіонах — приблизно 400-800 фунтів на рік.

Досить просто визначити розмір податку по окремому власникові: якщо базову вартість (рядок D) встановлено 600 фунтів, то нерухомість до 40000 оподатковуватимуть на рівні 400 фунтів, а нерухомість вартістю понад 320 000 фунтів — 1200 фунтами. Не має значення, яка вартість майна — 321 тисяча чи 320 мільйонів фунтів — податок буде однаковий (таблиця 1).

У світовій оціночній практиці часто застосовують в рамках підходів різні методи та їх комбінації.

Спочатку методом капіталізації чистого доходу від експлуатації будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці, встановлюється вартість збудованої ділянки. Оцінюється і капіталізується те значення доходу, яке приносила б земельна ділянка за умови її забудови відповідно до визначеного та

Таблиця 1

ГРУПИ ВАРТОСТІ МАЙНА У ВЕЛИКІЙ БРИТАНІЇ

Назва групи	Вартість майна, фунтів стерлінгів*	Частка розміру податку	Абсолютне значення
A	До 40 000	6/9	400
B	Від 40 000 до 52 000	7/9	600
C	Від 52 000 до 68 000	8/9	600
D	Від 68 000 до 88 000	1	600
E	Від 88 000 до 120 000	11/9	600
P	Від 120 000 до 160 000	13/9	600
S	Від 160 000 до 320 000	35/9	600
H	Понад 320 000	18/9	1200

* Результати оцінки періодично, раз на п'ять років, оновлюються.

Таблиця 2

ДОЛЯ ЗЕМЛІ У ЗАГАЛЬНІЙ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ В ШВЕЙЦАРІЇ

Ситуаційний клас	Частка вартості землі, %
1	6,3
2	12,5
3	18,8
4	25,0
5	31,3
6	37,5
7	43,8
8	50,0

найефективнішого використання. Визначається внесок здійснених поліпшень в загальну вартість земельної ділянки, який віднімається від неї за методом залишку для землі. Різниця і є вартістю земельної ділянки.

Метод капіталізації земельної ренти можливо використовувати в поєднанні з методом співвіднесення. Метод співвіднесення, який базується на принципі вкладу вартості землі в загальну вартість нерухомості, дає змогу визначити вартість земельної власності як частку в ціні продажу або оренди того чи іншого об'єкта нерухомості без необхідності визначення всіх витрат, пов'язаних з їх спорудженням та експлуатацією. Існують ситуаційні таблиці, де виділено 8-10 ситуаційних класів, кожному з яких відповідає певна доля вартості (оренди) землі. У Швейцарії для 8 (найвищого) класу доля землі становить 50% у загальній

вартості землі і земельних поліпшень (Таблиця 2).

Цей метод найзручніший для оцінки земель в районах стабільної існуючої забудови, для яких характерна незначна кількість майнових угод з незабудованими чи недавно освоєними земельними ділянками. Механізм використання цих методів такий: визначається чистий дохід від надання в оренду будівель і споруд, далі на підставі даних таблиці ситуаційних класів визначається доля землі, потім визначається розмір чистого доходу, що припадає на земельну ділянку, і визначений чистий дохід капіталізується за ставкою капіталізації для землі.

В Україні порівняльний підхід (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок), що максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку, є найпривабливішим. Складність його застосування полягає не лише у відсутності розвинутого ринку земель, на якому зараз діє два продавці — держава та органи місцевого самоврядування (первинний ринок), а й у недостатньо розробленій техніці внесення поправок при співставленні існуючих продажів, відсутності належного обґрунтування кількісних значень коригуючих коефіцієнтів. Потрібно розробити та рекомендувати застосування системи регіональних, зона-

льних та локальних коефіцієнтів при внесенні поправок на розбіжності в місцезположенні фізичних характеристиках земельної ділянки та врахуванні особливостей використання прилеглої території.

Дохідний метод (капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки) міг би найкраще використовуватися за наявності прозорого вторинного ринку права оренди земель, особливо на землях сільськогосподарського призначення, який не має в Україні діє лише в тіншовому форматі. У сучасних умовах метод добре працює в поєднанні з методом співвіднесення, економічним методом та методом залишку для землі.

Витратний метод (врахування витрат на земельні поліпшення) поширений і використовується як для оцінки земельних ділянок з відносно новою забудовою, для яких легко визначити витрати на земельні поліпшення без додаткових розрахунків фізичного та інших видів зносів будівель і споруд, так і для оцінки земельних ділянок, що забудовані раніше. За відсутності даних про ціни продажу забудованих ділянок та витрат на їх освоєння і забудову використовуються експертні оцінки. Достовірність розрахунку вартості земельної власності буде залежати від повноти врахування факторів, що обумовлюють загальну вартість забудованої ділянки, та точності визначення витрат, пов'язаних з забудовою. При визначенні можливої ціни продажу враховуються такі фактори: тип забудови, щільність місцезнаходження ділянки, вартість інфраструктури, вартість фінансування, податки, потреби на забудову, пропозиції земельний рівень конкуренції тощо.

Становлення ринкових земельних відносин в Україні відбувається досить повільно. Органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва. Лише 3% земельних ділянок, на яких розміщені приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності суб'єктів і формують цілісні майнові комплекси.

Стримують в Україні розвиток ринку землі такі чинники:

- *недостатнє правове забезпечення безоплатної приватизації і продажу земельних ділянок державної та комунальної власності (первинний ринок);*
- *проблеми реєстрації земельних ділянок та прав на них; численні обмеження щодо категорій земель державної та комунальної власності, які можуть бути продані юридичним особам;*
- *відсутність повноцінного визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їх межами;*
- *недостатньо розвинуті фінансово-правові механізми придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та забезпечення прозорості операцій із земельними ділянками на вторинному ринку;*
- *не ефективно функціонують або повністю відсутні ринкові інститути (земельні банки, Держземагентство, державний фонд земель, земельні аукціони) та незадовільні організаційно-правові умови їх діяльності;*

- *державний обіг земель формують державні службовці Держгеокадастру;*
- *недостатнє інформаційне забезпечення для проведення експертної оцінки земельних ділянок: відсутня достовірна та доступна інформація про земельні ділянки, їхню вартість, ринкову історію (інформація про динаміку зміни в часі ціни земельної ділянки) й обмеження щодо їх використання;*
- *обтяжливі процедури попереднього погодження з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування умов поліпшень, та спорудження об'єктів на земельних ділянках несільськогосподарського призначення, оформлення та затвердження проектною документацією і одержання дозволів на забудову земельних ділянок;*
- *інституційно процеси земельного розвитку (девелопмент) перобтяжені тінювим формою (корупція).*

Упродовж останніх років в Україні інституціонально розширена та укріплена нормативно-правова база оціночної діяльності, але прийняті нормативні акти не завжди узгоджені між собою, а в деяких випадках — простежується їх пряме протиріччя.

Так, у Земельному кодексі України [1] містяться загальні визначення оцінки земель; у Податковому кодексі України [2] прописано низку випадків, за яких обов'язково застосовуються результати грошової оцінки земельних ділянок для цілей оподаткування; у Законі України «Про оцінку земель» [3] визначено основні засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності, що спрямовані на забезпечення та регулювання проведення оцінки земель

з метою захисту інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин; у Законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [4] регулюються відносини здійснення оцінки майна, майнових прав, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні; у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» [5] визначено правові засади проведення оцінки земель та професійної оціночної діяльності; у Законі України «Про землеустрій» [6] закріплені вимоги до розробників документації із землеустрою, які наділені правом здійснювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок та ін.

Також існують спеціально розроблені методики та порядки проведення грошової оцінки земель, які регламентують механізми оцінки:

- *Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [7];*
- *Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [8];*
- *Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [9].*

Проведення експертної грошової оцінки регулюється постановою Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [10] (далі Методика).

У процесі проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачу насамперед треба прийняти рішення, пов'язане з визначенням виду оцінки, яка обумовлена її метою, сферою застосування її результатів та нормативними вимогами. При укладанні договору на проведення

оцінки земельної ділянки оцінювачі мають визначати базу оцінки, що відповідає ринковій оцінці або неринковим видам оцінки.

Фундаментальними для практики оцінки є концепція та визначення ринкової вартості. Попри розходження оцінювачі різних країн все ж таки погодилися на єдине тлумачення основних понять ринкової вартості.

В міжнародних стандартах оцінки нерухомості поняття «ринкова вартість» — це «розрахункова величина, що дорівнює грошовій сумі, за яку передбачається перехід майна з рук в руки на дату оцінки в результаті комерційної угоди між добровільним покупцем і добровільним продавцем після адекватного маркетингу; при цьому передбачається, що кожна із сторін діяла компетентно, розсудливо і без примусу».

Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади майна і майнових прав» ринкова вартість — «це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу» [5].

За суттю — наведені визначення однаково трактують поняття ринкової вартості, з якого витікають основні принципи оцінки та тлумачення таких основних понять оціночної діяльності, як «ціна», «собівартість» («витрати»), «ринок» та «вартість».

Існуюча Методика [10] досить суперечлива, надміру регламентовані процедури експертної оцінки, зразки документів, затверджені Фондом державного майна України.

У Методиці не залишилося жодної «експертності» і повністю регламентуються технічні, аналі-

тичні та розрахункові процедури, які відносяться до сфери виключної компетенції експерта-оцінювача і регулюються нормами професійної діяльності і стандартами оцінки.

Якщо вилучити з назви Методики «експертна оцінка», то документ можна розглядати як практичний посібник для працівників органів Держгеокадастру, які раніше оцінкою землі не займалися.

Методика розрахована на оцінювачів, сертифікація яких проводиться в системі Держгеокадастру без участі Українського товариства оцінювачів єдиної громадської організації, яка відповідає за якість підготовки фахівців і яку визнано в міжнародному співтоваристві оцінювачів.

Навчальні програми Держгеокадастру орієнтовані на підготовку не експертів з оцінки ринкової вартості земель, а фахівців з грошової нормативної оцінки, для яких дійсно необхідно розписувати принципи визначення ставок капіталізації, чистого і валового доходу тощо.

У тексті Методики [10] не розрізняються такі поняття, як «методика» і «метод». Типову методику, призначену для вирішення зовсім іншої низки завдань, розглядають як різновид методів експертної оцінки. Після «нововведення» Міжнародні стандарти оцінки автоматично вилучено з інституціонального обігу в Україні як документацію, що суперечить нормативам. Помилково до методів експертної оцінки віднесені офіційні методики грошової нормативної оцінки земель несільськогосподарського призначення та населених пунктів.

За методологічних помилок, що наявні в Методиці, недоліки методичного характеру не мають принципового значення, але значимо головні з них, що потребують виправлення та зміни:

- при використанні методів капіталізації чистий річний дохід розраховується як різниця між валовим доходом і експлуатаційними витратами забудованої ділянки, а із показників прибутковості виключаються амортизаційні відрахування єдиний сьогодні стійкий позитивний грошовий потік. В цьому випадку, при оцінці вартості для безконкурентного викупу ділянки фактичний або очікуваний чистий дохід майже гарантовано буде рівний нулю;
- при оцінці вартості ділянок методом обліку витрат на їх освоєння передбачено віднімання очікуваної вартості продаж об'єкта витрат на будівництво розташованих на ділянці будівель і споруд. Вартість очікуваного продажу визначається або за зіставленими об'єктами аналогами, або розрахунковим шляхом з використанням методу капіталізації чистого доходу. А коли йдеться про первинний земельний ринок, де земля купується на безконкурентній основі, вартість не відповідає концепції ринкової вартості, то різниця між найбільш імовірною ціною продажу забудованої ділянки витратами на поліпшення майже завжди від'ємна, що багаторазово перевірено на реальній оціночній практиці;
- при конкурентному продажі вільних ділянок, проаналізувавши дані земельних аукціонів зіставивши їх з середньою вартістю будівельно-монтажних робіт по регіонах України, які в якості орієнтира для капіталізації чистого очікуваного доходу брати умовне найефективніше використання ділянок, то вартість земельно-майнового комплексу може виявитися вищою за відновну вартість витрат на поліпшення, а ціна перевищить купівельні можливі-

сті власників комерційної нерухомості, розташованої на ділянці;

- витрати на спорудження об'єктів нерухомого майна розраховуються як сума вартості будівництва, зменшеної на величину зносу, прибутку забудовника і витрат, пов'язаних з обслуговуванням будинків і споруд, але витрати непорівнянні за фактором часу: витрати по будівництву з урахуванням прибутку забудовника носять одноразовий капітальний характер, а витрати з обслуговування об'єктів нерухомості щорічний експлуатаційний і просте підсумовування без приведення до річної розмірності некоректне, а методикою механізм коригування різночасових витрат по фактору часу не передбачений.

В основу визначення соціально-економічної цінності міських територій може бути покладена рентна концепція. У методологічному плані такий підхід відповідає загальноприйнятим в умовах ринкової економіки нормам.

З методичної точки зору доцільно застосовувати підхід ранжування території міста за факторами, які визначають рівень ренти без безпосереднього прямого виділення типу його використання.

Комплексну соціально-економічну оцінку міських територій необхідно розглядати як дипломатичне завдання, що потребує обліку великої кількості факторів, які змінюються у часі та просторі.

Аналіз робіт провідних спеціалістів України дозволяє стверджувати, що в методологічному плані процедура комплексної соціально-економічної оцінки міських територій є коректною та може бути використана в якості основи управління соціальною інфраструктурою міста.

Висновки

У статті обґрунтовано теоретичні положення та практичні рекомендації щодо вдосконалення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

Проаналізовано існуючі методики експертної грошової оцінки та виявлено, що вони містять недоліки загальнометодологічного і методичного характеру, які треба виправити. Також існує надмірна зарегламентованість процедури експертної оцінки.

Крім того, розвиток землеоцінювальної діяльності за ринковими умовами потребує:

- запровадження Європейської незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського і сільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;
- створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку земель та вільного доступу до визначеної ринкової оцінки земельних ділянок і прав на них;

- надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку земель (навіть стажування за кордоном); недопущення корупційної складової при сертифікації експертів-оцінювачів;

- організація громадського регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, включаючи міжнародну сертифікацію, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

- здійснення публічного і відкритого моніторингу ринку земельних ділянок.

Викладене має поєднатися зі створенням Державного земельного банку та державних господарюючих суб'єктів на землі — Держгеокадастру і Державного фонду земель, забезпечити капіталізацію земельних відносин і високий земельний актив розвитку економіки України.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — ст. 27.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 року № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 13 / № 13-14, № 15-16, № 17. — ст. 556.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — ст. 229.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінювальну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року № 2658-III // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 47. — ст. 251.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 року № 1440 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 37. — ст. 64.
6. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — ст. 282.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 року № 831 // Офіційний вісник України. — 2016. — № 93. — ст. 131.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23.11.2011 року № 1278 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 97. — ст. 138.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 23.03.1995 року № 213 // Зібрання постанов Уряду України. — 1995. — № 6. — ст. 151.
10. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 року № 1531 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 42. — ст. 144.