

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332.6:006.35(4)GEN(477)

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
Землевпорядкування

_____ д.е.н., проф Т. Євсюков

«__» _____ 2023 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри землевпорядного
проектування

_____ д.е.н., проф А. Мартин

«__» _____ 2023 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему:

«УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ
В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми
доктор економічних наук, професор
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ Мартин А. Г.

(підпис)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук,
доцент
(науковий ступінь та вчене звання)

_____ Гунько Л.А.

(підпис)

Виконала

_____ Бурбан О.В.

(підпис)

НУБІП України

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. РОЗВИТОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	6
1.1. Законодавче регулювання оцінки земель	6
1.2. Методичне забезпечення грошової оцінки земель.....	12
1.3. Історичний огляд законодавства Європейського Союзу та оцінки майна.....	19
РОЗДІЛ 2. ВПЛИВ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ НА ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ.....	27
2.1. Грошова оцінка земель як база справляння плати за землю.....	27
2.2. Роль органів місцевого самоврядування у проведенні грошової оцінки земель громади	30
2.3. Міжнародний досвід землеоціночної діяльності.....	36
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ШЛЯХУ ІНТЕГРАЦІЇ УКРАЇНИ У ЄВРОСОЮЗ.....	40
3.1. Аналіз методичних засад грошової оцінки земель щодо відповідності Європейським стандартам	40
3.2. Комплексний підхід до методології грошової оцінки земель.....	43
3.3. Концептуальні засади удосконалення грошової оцінки земель	53
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	60

ВСТУП

У контексті визначення стратегічних напрямків розвитку та інтеграційних шляхів України, проблема оцінки землі набуває надзвичайної актуальності.

Відсутність сучасних методологічних підходів до грошової оцінки землі та їх окремих компонентів ускладнює можливість повного використання економічного потенціалу для розвитку країни, активізації внутрішніх факторів економічного зростання і підвищення рівня добробуту населення.

Потрібно врахувати ще той факт, що з недавніх пір Україна ввійшла у ринкові відносини і в цьому контексті важливим є негайне впровадження сучасних підходів до оцінки землі, які враховуватимуть їх реальну значущість.

Також це є важливим кроком у створенні наукових основ для ефективного використання грошової оцінки землі. Важливо, при внесенні значних змін в правову базу, що регулює оціночну діяльність, адаптуватися до прикладу країн з успішно розвинутою ринковою економікою, зокрема це стосується визначення вартості земельних ділянок.

Система оцінки земельних ресурсів має за своєю метою відтворити їхню унікальну цінність для розвитку економіки та суспільства. Ця система повинна

ґрунтуватися на визначенні соціальної важливості цих ресурсів, тобто на їх внеску у задоволення суспільних потреб через виробництво та адекватне використання, які мають конкретні характеристики, залежні від часу та місця. Оцінка земель в грошовому еквіваленті є ключовою, оскільки вона відображає

економічний внесок від використання ресурсу, враховуючи загальні тенденції та динаміку в розвитку природно-ресурсної сфери. У контексті ринкових умов одним з обіцяючих напрямів удосконалення системи оцінки земельних ресурсів є впровадження масової оцінки землі.

Актуальність: У сучасних умовах, коли існуючі методи оцінки земель втратили свою актуальність через зміни на ринку, розвиток та впровадження передових підходів стає важливим завданням. Зокрема, було встановлено, що головною перспективною основою удосконалення системи оцінки земель різного призначення є методичні засади Європейських стандартів оцінки.

Надається класифікація факторів, які впливають на ринкову вартість земельних ресурсів, і це сприяє підвищенню об'єктивності результатів оцінки. В рамках цього підходу розробляються моделі масової оцінки, спрямовані на підвищення ефективності системи оцінки землі та покращення земельних відносин.

Мета: розробка теоретичних положень, методичних засад і практичних рекомендацій щодо вдосконалення напрямів оцінки землі в Україні, методів земельно-оціночної діяльності в Україні на основі європейських стандартів. Значна увага приділена питанням щодо впровадження масової оцінки землі.

Об'єктом дослідження є процес удосконалення методичних засад грошової оцінки земель в Україні на основі Європейських стандартів оцінки.

Предметом дослідження є теоретичні основи і методичні підходи до удосконалення грошової оцінки земель.

Методологія дослідження: У магістерській роботі для вирішення поставлених дослідницьких завдань використовувався комплекс загальнонаукових методів дослідження:

- абстрактно-логічний (при формуванні принципів, теоретичних узагальнень і висновків);

- гіпотези (визначення особливостей землі як товару та);

- статистичний, метод синтезу та економічного аналізу, розрахунковий (дослідження ефективності та організації використання землі в секторі АПК);

- конкретизації та формалізації (розроблення підходів з визначення ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення).

Завдання дослідження:

- розкрити теоретичні аспекти грошової оцінки землі;

- окреслити економічний механізм нормативної грошової оцінки земель;

- розкрити економічні принципи експертної грошової оцінки земель;

- проаналізувати загальні принципи, методи та завдання оцінки землі;

- проаналізувати ефективність попередніх методик оцінки земель у розвитку територій;
- систематизувати напрями вдосконалення експертної оцінки землі;
- розробити рекомендації щодо вдосконалення методів оцінки земель в орієнтуванні на європейські стандарти

Базою дослідження виступають в першу чергу Закони України, методичні і статистичні документи по досліджуваній темі, вітчизняні та зарубіжні публікації.

Структура магістерської роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаної літератури та додатків.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. РОЗВИТОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

1.1. Законодавче регулювання оцінки земель

Правове забезпечення оцінювання землі в Україні є відносно молодим, тому потребує подальшого дослідження як від учених-практиків, так і від теоретиків. Практична діяльність оцінювання землі бере свій початок з другої половини 80-х років минулого століття, ще за часів існування Радянського союзу.

До 1990-х рр. правове регулювання суспільних відносин здійснювалось на засадах існування виключної державної власності на землю та жорсткої планової економіки. Відтак земля не була предметом обороту на підставі цивільно-правових та інших правочинів. Усе змінилось після проголошення курсу на роздержавлення і приватизацію державного майна. Поряд із державною формою власності на землю були запроваджені приватна, колективна, комунальна форми власності на землю. З'явилися приватні землевласники й землекористувачі. Наслідком цього стало зарахування землі до нерухомого майна та включення її в оборот на підставі оренди, міни, ренти, дарування, успадкування й інших правочинів. Це, у свою чергу, вимагало визначення дійсної вартості землі. Активно розпочався процес формування правового механізму забезпечення здійснення оцінної діяльності землі [1].

Грошова оцінка відіграла значущу роль під час процесів державного розподілу та приватизації земель, передачі їх в оренду, встановленні ставок земельного податку та розподілу земель, що були передані в колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям.

Питання щодо оцінки землі в юридичній науковій літературі досліджувалися такими науковцями як: Д.С. Добряк, П.А. Костичев, Д.І. Гнаткевич, М.Г. Ступінь, П.Ф. Веденічев, В.М. Трегобчук, Ю.М. Палехи та ін. Проте питання вивчення сучасного стану законодавчого регулювання оцінки землі та заходів щодо його вдосконалення не набуло належного дослідження у

фаховій юридичній літературі. Тому опрацювання даного підрозділу є цілком доречним, а його вивчення дасть змогу виявити недоліки у правовому забезпеченні оціночної діяльності. Таким чином, в даному підрозділі проведемо аналіз законодавства, що регулює оцінку землі в Україні.

Головним нормативно-методичними та правовими актами, насамперед, є Конституція України, прийнята 28 червня 1996 року [7]. Це єдиний нормативно-правовий документ найвищого юридичного статусу, що є фундаментом для всіх галузей права, включаючи земельне право. Конституція є важливим політично-правовим документом, який визначає довгострокову спрямованість нашої держави і стає основою для сучасних і майбутніх трансформацій у суспільстві, а також для її консолідації.

Головним законодавчим актом, що регулює земельні відносини, є Земельний кодекс України, який був затверджений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року [8]. Кодекс має на меті врегулювання земельних відносин для забезпечення раціонального використання земель, рівноправного розвитку різних форм власності на землю, збереження і відновлення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища та захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю та інше.

Відповідно до ст. 5 та ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 р. (надалі ЗК №1378-IV) грошова оцінка земельних ділянок в залежності від порядку проведення та призначення може бути внормативною і експертною. Притім головна мета проведення експертної грошової оцінки обґрунтовується у визначення вартості об'єкта оцінки [5.3].

Ця оцінка є важливою при укладанні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, за винятком ситуацій, які передбачені Законом № 1378-IV та іншими законодавчими актами.

З аналізу статті 2 ЗК №1378-IV вбачається, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та

комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [5].

У випадках, коли потрібно визначити вартість об'єкта оцінки при укладенні інших цивільно-правових угод, що стосуються земельних ділянок і прав на них, виконується експертна грошова оцінка.

Інформація про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки фіксується як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та надається відповідним органом виконавчої влади, що відповідає за земельні ресурси.

Після завершення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Якщо оцінку майна проводить орган державної влади або орган місцевого самоврядування, то складається акт оцінки майна. Стандарти і вимоги до звітів про оцінку майна та актів оцінки майна встановлюються відповідно до статті 12 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні" (2658-14) [9].

Вище згаданий Закон встановлює правила оцінки майна, визначає об'єкти та особи, які здійснюють оцінку, і встановлює порядок ліцензування та сертифікації оцінювачів. При введенні цього Закону в одію потрібно враховувати його відповідність існуючим нормативно-правовим документам щодо оцінки майна, зокрема земель.

Відповідно до статті 3 ЗК №1378- IV об'єктами оцінки земель є:

- територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин,
- території оціночних районів та зон,
- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України [5.1.].

Взагалішому ЗК №1378- IV визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів

держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель [5,2.]

у ЗК №1378- IV розрізняються різні види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель і нормативна грошова оцінка земельних ділянок, кожен з яких має конкретну ціль.

Нормативна грошова оцінка проводиться для всіх категорій земель та форм власності. Для сільськогосподарських земель проводиться раз в 5-7 років, а для несільськогосподарських ділянок - раз в 7-10 років. Усі види оцінки земель включені в Державний земельний кадастр та взаємопов'язані між собою.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України, зазначеними в статті 201, грошова оцінка земельних ділянок включається у склад державного земельного кадастру.

1. Грошова оцінка визначається на рентній основі.

2. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.

3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо,

4. Експертна грошова оцінка використовується для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок;

5. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за Методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України [6].

Нині в Україні проведення різних видів грошової оцінки земель дозволено за існування відповідної нормативно-правової та методологічної бази. Ця база є необхідною умовою для розвитку ринку земель та виконання державних завдань у сфері інфраструктури земель.

Сфери використання нормативної та експертної грошових оцінок регулюються відповідними законодавчими та нормативними актами. Крім того, грошова оцінка поділяється на кілька категорій, включаючи оцінку земель

населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (окрім земель населених пунктів) та оцінку сільськогосподарських земель.

Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються за масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є обов'язковою і проводиться для всіх земельних ділянок, незалежно від їх власності, за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. З іншого боку, експертна грошова оцінка здійснюється на основі угоди між зацікавленими сторонами.

Грошова оцінка здійснюється як на сільськогосподарських, так і на несільськогосподарських землях.

Результати обстеження сучасного стану правового забезпечення оцінки земель в Україні дозволяють класифікувати нормативно-правові акти в цій галузі. Зокрема, можна виділити чотири групи, які підлягають правовому регулюванню (таблиця 1.1.).

Нормативно-законодавчі акти, що здійснюють регулювання процесу проведення грошової оцінки земель

Таблиця 1.1.

ГРУПИ	Нормативно-законодавчі акти
1. Нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінки землі	Закон України про «Оцінку земель»
	Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
	Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»
	Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»

<p>2. Нормативно-правові акти щодо нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів</p>
	<p>Наказ Держгеокадастру «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів</p>
<p>3. Нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)</p>	<p>Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 р.</p>
<p>4. Нормативно-правові акти щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок (в тому числі земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів)</p>	<p>Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів та інших органів «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)» від 27 січня 2006 р.</p>
	<p>Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»</p>
	<p>Наказ Держгеокадастру «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»</p>

Примітка: уточнено автором за джерелом [4]

У зв'язку з цим варто відзначити, що ставлення до експертної грошової оцінки земельних ділянок значно змінилося після прийняття Закону про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні та нової редакції Земельного кодексу України. Ці закони встановили важливу роль грошової оцінки у громадянсько-правових договорах щодо земельних ділянок усіх категорій.

Ще одним важливим законодавчим актом оцінки землі є Податковий кодекс України, що у свою чергу є основним юридичним актом, який регулює процедуру встановлення та оплати податків за земельні ділянки, їх призначення і місце у процесі грошової оцінки земель. Раніше, укази Президента України мали велике значення і дозволяли здійснити зміни у проведенні грошової оцінки земель. Однак, особливий вплив на суспільне сприйняття українського суспільства справила Указ Президента України "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29 грудня 1993 року № 612. У цьому указі була вдосконалена можливість придбання земельної ділянки у власність і проведення експертної оцінки її вартості.

Також ще нормативно-правові акти щодо оцінки земель можна розділити на загальні і спеціальні. Загальні нормативно-правові акти поширюються на всі аспекти оцінки земель або на більшість з них. Сюди входить не однократно згаданий Закон України "Про оцінку земель" від 14 грудня 2003 року.

Спеціальні нормативно-правові акти стосуються обмеженої галузі суспільних відносин, пов'язаних з оцінкою земель. Це включає в себе, наприклад, нормативи щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, або щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок.

1.2. Методичне забезпечення грошової оцінки земель

Грошова оцінка землі є важливим інструментом для економічного регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Існування грошової

оцінки дозволяє органам державної та місцевої влади виконувати свої повноваження, створюючи економічні умови для раціонального використання земельних ресурсів. Це також надає можливість формувати фінансово-економічну базу місцевого самоврядування через збір земельного податку.

Методичні підходи - це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Відповідно до п. 2 статті 201 ЗК України, грошова оцінка земельних ділянок як складова частина державного земельного кадастру поділяється на два види: нормативна та експертна. Критеріями такого поділу є призначення грошової оцінки та існуючі у ринкових умовах, методики проведення грошової оцінки.

Для проведення нормативної оцінки земель маємо законодавчі вимоги, встановлені чинними нормами Земельного Кодексу про оподаткування земель, відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, охорони земель, а також закону України “Про плату за землю”.

Грошова оцінка земель залежить від їх призначення. Для земель сільськогосподарського призначення основою є рентний дохід, заснований на виробництві зернових культур і визначений на основі даних економічної оцінки, проведеної в 1988 році. Для земель несільськогосподарського призначення основою є капіталізований рентний дохід, що визначається відповідно до функціонального використання та розташування земельних ділянок. Грошова оцінка земель населених пунктів ґрунтується на капіталізації рентного доходу, який виникає завдяки місцю розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення. Це враховує такі аспекти, як облаштування території населеного пункту, якість земель з урахуванням різних умов, а також фактори, які включають природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-

ландшафтну та історико-культурну цінність, стан навколишнього середовища, функціональне використання та інші параметри.

Методи оцінки земельних ділянок за допомогою експертних підходів і норматив визначені в розпорядженні Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок в Україні"

[10]. Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель має здійснюватися під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством. Об'єктом експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх

частини із певним місцем розташування та визначеними щодо них правами.

При цьому, земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки необхідна підстава, якою може бути договір між зацікавленими сторонами в установленому законом порядку або рішення суду.

Наразі, цей процес здійснюється також і за Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003 р. № 2. [17]

Відповідно до статті 19. Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахування витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться в такій послідовності:

- а) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- б) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- в) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;

г) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

г) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

д) вибір та обґрунтування методичних підходів;

е) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;

ж) складання звіту про оцінку.

Згідно з вимогами ч. 2 ст. 19 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV, експертна грошова оцінка вільних від будівель та

споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у випадках викупу цих земельних ділянок для суспільних потреб чи примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі

методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням, встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Відповідно до методичного підходу до визначення вартості земельної ділянки, оцінка проводиться шляхом порівняння цін продажу подібних об'єктів, враховуючи рівень цін на аналогічні ділянки, що були продані раніше. Цей метод найбільш об'єктивно відображає ринкову кон'юнктуру. Однак при використанні цього методу потрібно враховувати вплив інфляції, попиту та пропозиції на ринку, умов угоди та можливі зміни основних характеристик земельної ділянки.

На практиці, для застосування цих методів, оцінювач повинен провести відповідне дослідження ринку. Порівнюючи ціни продажу подібних земельних ділянок, необхідно враховувати різні критерії, такі як розміри, конфігурація, геологічні особливості, правовий статус, мікрокліматичні умови, доступність транспорту, відстань до важливих об'єктів, демографічні та економічні показники регіону та специфіку господарського використання.

Використання цього методичного підходу ускладнюється відсутністю розвиненого ринку земель та, відповідно, відсутністю даних про вартість земельних ділянок на основі реальних цивільно-правових угод.

Для визначення вартості земельної ділянки за допомогою інвестиційного методу, розраховується чистий операційний дохід, який отримується від здачі земельної ділянки в оренду та його подальшої капіталізації.

Для визначення вартості землі за економічним методом використовуються різні підходи. Один з таких підходів полягає в обчисленні різниці між очікуваною ціною продажу покращеної земельної ділянки та витратами на поліпшення землі, з урахуванням норми рентабельності для цієї операції.

Щодо методу співвіднесення (перенесення) вартості землі, вона визначається як частина загальної вартості поліпшеної ділянки відносно до всієї вартості.

Щодо методу залишку, вартість землі визначається як різниця між побічною вартістю капіталізованого чистого операційного (або рентного) доходу з поліпшеної ділянки та вартості наявних земельних поліпшень.

Насамкінець, метод розподілення доходу включає капіталізацію різниці між чистим операційним доходом від поліпшеної земельної ділянки, що здається в оренду, та прогнозованим доходом від інвестованих засобів у поліпшення землі.

Зазвичай методи залишку та розподілення доходу використовуються при оцінці несільськогосподарських угідь, оскільки такий підхід враховує особливості поліпшень на земельних ділянках цього типу.

Для проведення грошової оцінки земель, передбаченої згаданим законом, Уряд у березні 1995 р. затвердив Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [18], а в травні 1997 р. — Методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів). Пізніше цей вид оцінки земель був перейменований у

нормативну грошову оцінку, на відміну від експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка використовується при укладанні цивільно-правових угод.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проводили лише один раз, у липні 1995 року, хоча відповідно до закону ми повинні були проводити оцінку тричі протягом останніх 20 років (кожні 5-7 років).

Інформація про врожайність зернових культур і рівень виробничих витрат за період 1980-1986 років, яка була використана для економічної оцінки земель у 1995 році, вже не відповідає сучасним умовам. Такі дані не можуть вважатися адекватними для встановлення нормативної грошової оцінки земель у сучасних ринкових умовах. Аналогічно, інформація про продуктивність сільськогосподарського виробництва в період з 1986 по 1990 роки не відображає сучасні ринкові умови для сільського господарства і також вже застаріла.

На осінь 2023 року перераховані мною методики щодо нормативно-грошової оцінки не чинними, адже 10 листопада 2021 року набрала чинності нова постанова Кабінету Міністрів України №1147 положення Методики визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок проаналізували положення. [19].

Набрання чинності новою методикою визначення НМВ землі скасовує інші методики та встановлені правила визначення НМВ землі в індивідуальному порядку, які існували в Україні із середини 1990-х років:

- Населені пункти;
- Землі поселень, не сільськогосподарські угіддя, крім земель поселень;
- Землі сільськогосподарського призначення.

З 10 листопада 2021 року в Україні ухвалено єдину методику визначення НМВ усіх категорій земель, незалежно від їхнього місцезнаходження (всередині або поза населеними пунктами).

Новий метод передбачає використання певного ключового показника при обчисленні нормативної грошової оцінки землі як "норматив капіталізованого рентного доходу".

Нормативи капіталізованого рентного доходу однакові для населених пунктів та для територій громад, які віднесені до однієї групи населених пунктів. Однак для земель різних призначень, таких як сільськогосподарські, природно-заповідні, інші природоохоронні, оздоровчі, історико-культурні, лісогосподарські та землі водного фонду, застосовуються різні нормативи капіталізованого рентного доходу.

Нова методика оцінки охоплює всі земельні ділянки різних категорій та форм власності на території територіальної громади або її частини. З цим підходом не потрібно складати окрему технічну документацію для оцінки земель в окремих населених пунктах, сільськогосподарських земель або земель інших категорій поза межами населених пунктів в межах території однієї громади, як це було раніше.

Незважаючи на декілька позитивних аспектів нової Методики, важливо відзначити деякі недоліки.

По-перше, ускладнюється перевірка обґрунтованості "нормативу капіталізованого рентного доходу", бо механізм обчислення не докінця пояснений.

По-друге, так як визначення нормативної грошової оцінки землі на території конкретної громади, в основному, ґрунтується на інформації від Держгеокадастру, то це фактично позбавляє місцеві органи самоврядування влади в їхніх повноваженнях у цих питаннях і обмежує можливість впливу на розвиток громади шляхом використання економічних інструментів.

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є:

- просторові — місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні;

- ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо;

- правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності;

- кількісні – площа, ширина, глибина;

- якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням,

- економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [3].

В сучасних умовах правового забезпечення інституту грошової оцінки земель можна визнати практично завершеним. Прийняття нормативно-правових актів та їх пізніше внесені зміни надають змогу якісно оцінювати земельні ділянки різним суб'єктам господарювання. Особливий крок вперед становить прийняття Верховною Радою України Закону "Про Державний земельний кадастр". Проте, важливим є прийняття Закону України "Про ринок земель", який відкриє можливості для повноцінного розвитку ринку землі в Україні.

Для вирішення проблем сучасного законодавства в галузі оціночної діяльності на першому етапі можна запропонувати впровадження пріоритетних заходів, спрямованих на усунення існуючих суперечностей між нормативно-правовими актами. Також доцільним буде врахування світового досвіду для вдосконалення законодавчої бази оцінки землі в Україні.

1.3. Історичний огляд законодавства Європейського Союзу та оцінки майна

В різних країнах існують відмінності в чинному законодавстві, що впливають на процес оцінки майна за кордоном. Тому в цьому підрозділі ми розглянемо сутність оцінки майна в зарубіжних країнах.

За кордоном інститут грошової оцінки земель існує вже протягом тривалого часу. Його виникнення пов'язане з загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та

майно, а також установленням правових основ функціонування ринку нерухомості.

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

- розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

- земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

- існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду

[2].

Оцінка земель проводиться на конкретних земельних ділянках, угіддях і землеволодіннях (таких як ферми або маєтки) загалом, так само як і всі інші кадастрові роботи. Головним критерієм оцінки є дохідність земель, що дозволяє визначити способи ефективного використання та збереження цих земельних ресурсів. Поза фіскальними цілями, оцінка земель в інших країнах широко використовується для обґрунтування обсягів інвестицій в земельні ресурси, науково обґрунтованого вибору місцезнаходження сільськогосподарських культур і покращення організації виробництва.

Практика свідчить, що оцінка земель у зарубіжних країнах базується на результатах спеціальних обстежень. Ці обстеження включають в себе оцінку якості ґрунтів (бонітування) та економічну оцінку. Загалом, сутність оцінки земель є однаковою, але методи отримання результатів різняться і залежать від природно-економічних умов країни. Ці відмінності переважно впливають на вибір об'єкта оцінки земель, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз).

Перед оглядом законодавства Європейських країн слід зазначити, що перш за все йтиметься мова про масову оцінку земель, визначення її ключових аспектів, адміністрування процесу масової оцінки тощо.

Масова оцінка охоплює набір методів і процедур, які були розроблені для ефективного вирішення великих завдань з оцінки, тобто у випадку потреби оцінки великої кількості об'єктів одночасно. В наші дні масова оцінка нерухомості є предметом наукових досліджень і практичної діяльності в країнах Європи, оскільки вона є основою для більшості сучасних систем оподаткування нерухомості, орієнтованих на вартість.

З огляду на унікальні регіональні відмінності, які виникають під час створення системи масової оцінки в різних країнах, міжнародна асоціація фахівців з масової оцінки виникла IAAO (International Association of Appraising Officers) сформулювала основні принципи, якими повинна керуватися система масової оцінки нерухомості при оподаткуванні:

- масова оцінка потребує повних і точних даних, ефективних моделей оцінки та належного управління ресурсами;

- для успішної програми збору даних потрібне чітке та стандартне кодування та ретельний моніторинг за допомогою програми контролю якості;

- моделювання вартості нерухомості для цілей масової оцінки має передувати детальний аналіз місцевого ринку нерухомості;

- всі три підходи до оцінки – ринковий (порівняльний), доходний та витратний – використовуються для оцінки окремих видів нерухомості;

- державне або місцеве законодавство може вимагати розділення вартості об'єкта нерухомості на вартість землі та поліпшень;

- вартість об'єктів нерухомості варто переглядати щорічно. При цьому фізичний огляд та переоцінка об'єктів має здійснюватися неменше одного разу на чотири–шість років. [11].

Застосування методів і моделей масової оцінки відповідає потребам як державного, так і приватного секторів в інформації. Для місцевих органів влади результати масової оцінки є важливими для здійснення оподаткування

нерухомого майна, оскільки вони служать основою для розрахунку податків на нерухомість. У приватному секторі, результати масової оцінки використовуються для прийняття управлінських рішень. Незважаючи на схожість загальних підходів до масової оцінки нерухомості, практика організації системи та використання процедур значно відрізняється в окремих країнах.

У країнах Європейського Союзу найбільш поширеною системою оподаткування нерухомості є вартісна система. Натуральна система (яка ґрунтується переважно на обліковій площі нерухомості) застосовується лише у чотирьох країнах ЄС (Чеська Республіка, Польща, Словаччина та Угорщина). В межах ринкових систем оціночних категорій співвідношення країн ЄС, які використовують різні методи оподаткування нерухомості, майже однакове.

У вартісних системах оподаткування, які базуються на ринковій вартості, є найпоширенішою основою для обчислення податку, але історична та фактична вартість також залишаються популярними.

У категоріях неринкових систем оцінки ситуація інша. Жоден із цих методів оподаткування нерухомості не є домінуючим у будь-якій з досліджуваних країн, вони застосовуються лише в кількох нових країнах-членах ЄС, де система оподаткування за площею або за вартістю, близькою до ринкової, діє як допоміжна система порівняно з основною.

До прикладу, у Швейцарії централізована система масової оцінки була започаткована ще з початку 1980-х рр. разом із прийняттям Закону про оцінку нерухомості [12]. Учасниками цієї централізованої системи оцінки у Швеції є: Національна податкова комісія, Національна земельна служба та приватні експерти з оцінки. Між ними розподіляються функції щодо реалізації процесу оцінки, які включають в себе підготовчий процес, саме оцінку нерухомості й податкове управління та адміністрування.

Саме Швейцарія та її система масової оцінки нерухомого майна є одним із найкращих прикладів в Європі побудови та функціонування системи масової оцінки нерухомості. Однією з ключових особливостей шведської системи є те,

що вона включас дані не тільки щодо оцінки земельних ділянок, але й іншої нерухомості, яка розташована на цих ділянках.

Безпосереднє проведення масової оцінки здійснює Національна земельна служба на основі щорічної угоди з податковим відомством, в якій детально визначаються перелік робіт, терміни їх виконання і зобов'язання учасників. Так, в сферу відповідальності Національної земельної служби входять збір інформації про ціни угод, організація процесу перевірки (верифікації) угод, проведення аналізу ринку нерухомості, побудова оціночних моделей і таблиць, розвиток GIS-CAMA-системи, внесення пропозицій по рівнях вартості і меж оціночних зон, підготовка оціночних карт. Для організації виконання даних завдань в складі Національної земельної служби діє спеціальний структурний підрозділ, у складі якого близько 10 людей. Крім того, до виконання робіт по масовій оцінці щорічно на платній основі залучається 60-80 висококваліфікованих експертів-оцінювачів, які володіють повною інформацією про стан і динаміку місцевих ринків нерухомості. [13].

У Словенії формування системи масової оцінки розпочалося з проєкту Світового банку щодо модернізації системи обліку нерухомості, який тривав протягом 2000–2005 рр. За результатами цього проєкту було успішно оновлено юридичну та нормативно-правову базу операцій з нерухомістю, створено інфраструктуру для більш ефективного управління земельними ресурсами та масової оцінки нерухомості. Зокрема модернізовано земельний реєстр та кадастр земельних ділянок і будівель [14].

У період між 2006 та 2007 роками розпочалася розробка законодавчої основи для впровадження системи масової оцінки. Зокрема, було прийнято Закон про масову оцінку нерухомості і Закон про реєстрацію нерухомості. Також був створений відділ оцінки (Valuation Office) в межах палати геодезії та картографії (Chamber of Geodesy and Cartography). У 2007 році був створений реєстр цін продажу для збору даних щодо угод на ринку нерухомості, а в 2008 році був створений реєстр нерухомості для обліку об'єктів нерухомості і результатів їхньої оцінки. Перша пілотна масова оцінка нерухомості була

проведена у 2010 р. Після цього слідував майже дворічний період перевірки і узгодження результатів оцінки. Починаючи із січня 2012 р., система масової оцінки була впроваджена [15].

Згідно з вимогами законодавства, переоцінка нерухомості проводиться кожні 4 роки, а кожного року результати попередньої оцінки підлягають індексації. У системі масової оцінки враховуються всі види нерухомості, включаючи як житлові, так і комерційні об'єкти. Підходи до оцінки різних видів нерухомості різняться і базуються на ринковому принципі, особливо в оцінці житлової нерухомості, офісних приміщень і земельних ділянок.

У Словенії система масової оцінки нерухомості ще не повністю взаємодіє з податковою системою. Так Закон про оподаткування нерухомості 2013 р., метою якого було встановити зв'язок між базою розрахунку податку на нерухоме майно до ринкової вартості, був анульований Конституційним судом в березні 2014 р. [16]. Реформування податку на нерухомість було перенесено на 2019 р.

Навіть у цьому контексті, результати масової оцінки знайшли різноманітне використання в інших областях, таких як визначення вартості заставного майна, розрахунок розміру соціальних субсидій, встановлення бази оподаткування спадщиною тощо.

Відповідно до цього економічного поділу країн, можна зазначити, що як у країнах ЄС, так і в усьому світі, ситуація щодо використання вартості як бази оподаткування нерухомості не є однорідною. У деяких країнах в принципі діють системи капітальної або рентної вартості, а в деяких застосовуються змішані системи. Найкращими прикладами є Швейцарія, хоча й меншою мірою; залежно від типу та призначення нерухомості, вони використовують як капітальну, так і рентну вартість. Однак слід підкреслити, що системи оцінки на основі рентної вартості є рідкісними в досліджуваних країнах. Більше половини досліджуваних країн пов'язали систему оподаткування нерухомості з капітальною вартістю.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.

На основі теоретичних засад, які були розглянуті у першому розділі, важливо зазначити наступну інформацію:

1. Інститут оцінки земель регулюється відповідно до таких головних нормативно-правових актів: Конституції України (254к/96-ВР), Земельного кодексу України (2768-14), Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (2658-14), Закону України "Про оцінку земель" (1378-15) та інших нормативно-правових актів, що прийняті відповідно до вказаних законів. У сучасних умовах економіки в Україні грошова оцінка земельних ділянок набула ґрунтового значення.

2. Зважаючи на всі аспекти, які були висловлені, можна впевнено стверджувати, що наше законодавство у сфері грошової оцінки потребує покращень шляхом його адаптації до Міжнародних стандартів оцінки. Це можна досягти шляхом внесення змін до національних стандартів оцінки майна.

3. Ретельне використання методичних підходів у процесі проведення експертної грошової оцінки надасть можливість об'єктивно встановити вартість сільськогосподарських земель, що, в свою чергу, сприятиме прийняттю ефективних управлінських рішень у галузі управління земельними ресурсами та їх економічно випідного використання.

4. Законодавство України включає в себе не чинні нормативні акти Мінагрополітики, яким затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), положення яких є ідентичними в регулюванні з новою Методикою правовідносин і тому в перспективі можуть створювати правові колізії в цьому регулюванні.

5. Результати масової оцінки в першу чергу використовуються для цілей оподаткування, зокрема для визначення об'єкта оподаткування податку на

нерухомість. У деяких країнах результати масової оцінки також використовуються в банківській та страховій сферах, а також для обліку та оподаткування нерухомості при спадкуванні або даруванні.

З основою на аналізі зарубіжного досвіду, в статті розглядаються проблеми та перспективи впровадження системи масової оцінки в Україні.

Особлива увага приділяється відсутності відповідного законодавчого регулювання, недостатній відкритості та прозорості ринку нерухомості, несумісності існуючих реєстрів обліку нерухомості з інформаційними потребами масової оцінки та іншим аспектам.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. ВПЛИВ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ НА ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Грошова оцінка земель як база справляння плати за землю

Нормативне визначення грошової оцінки земель в Україні зазвичай ґрунтується на Земельному кодексі України, а також інших нормативних актах та регуляторах, виданих відповідними органами. Зокрема:

1. Земельний кодекс України (стаття 123) встановлює загальні принципи грошової оцінки земельних ділянок. Згідно з цим законодавством, грошова оцінка земель здійснюється на основі їх ринкової вартості, а також враховує різні категорії земель, їх розташування, призначення, технічні характеристики та інші фактори [21].

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 27.03.2012 № 187 "Про затвердження Порядку оцінки земель" визначає деталізовані правила і методику оцінки земельної ділянки, включаючи вимоги до оціночної документації та звітів [22].

3. Закон України "Про оцінку майна" також містить важливі положення, що стосуються оцінки земель.

Українське законодавство передбачає процедуру визначення грошової оцінки земельних ділянок. Згідно з чинним законодавством на момент мого останнього оновлення в січні 2022 року, грошова оцінка землі в Україні визначається наступним чином:

1. Земельні ділянки оцінюються за допомогою методики, яка визначається органами місцевого самоврядування або органами державної влади відповідно до вимог Закону України "Про оцінку майна" та інших нормативних актів.

2. Грошова оцінка землі визначається на основі таких факторів, як розташування, призначення, якість і продуктивність земельної ділянки.

3. Оцінка земельної ділянки може бути проведена органами оцінки майна або спеціалізованими комісіями, які створюються відповідними органами влади.

4. Грошова оцінка земель проводиться з метою визначення їхньої ринкової вартості, що визначається на підставі об'єктивних даних і може використовуватися для різних цілей, включаючи купівлю-продаж, оренду, оподаткування тощо.

5. Грошова оцінка земель проводиться оціночними організаціями, які мають відповідні ліцензії і сертифікати. Оціночні звіти підлягають реєстрації в державному реєстрі оціночних звітів.

Податкова політика, що застосовується в аграрному секторі, має на меті вирішення різних завдань, таких як стимулювання чи обмеження певних видів діяльності та вплив на структуру сільськогосподарського сектора шляхом встановлення різних пільг і т. д.

Плата за землю, яка надходить у місцеві бюджети, має великий потенціал, але наразі громади не використовують всі можливості для збільшення цього виду доходів. Для підвищення надходжень плати за землю на місцевому рівні, можливі наступні заходи:

- Визначення оптимальних ставок плати за землю.
- Проведення інвентаризації земельних ділянок.
- Регулярне перегляду нормативно-грошової оцінки землі.
- Покращення процесу стягнення орендної плати за землю.
- Залучення до оподаткування власників нерухомості, які користуються земельними ділянками без відповідних документів.
- Скасування недообґрунтованих пільг та обмеження їх загальної кількості.
- Реалізація прав на земельні ділянки. Збільшенню надходжень плати за землю в місцеві бюджети також сприятиме впровадження новачій у бюджетно-податковому законодавстві, зокрема введення податку на лісові землі. Проте для більш ефективного управління земельними ресурсами потрібні додаткові дослідження і зміни в регулюючій функції земельного оподаткування [23].

Концепція оновлення методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель в Україні, яка розроблялася авторами протягом останнього десятиріччя, включає в себе створення можливості одночасного проведення та

затвердження нормативної грошової оцінки всіх земель на території громади за допомогою єдиної технічної документації. Також ця концепція передбачає спрощення і підвищення прозорості процесу розрахунку нормативної грошової оцінки для кожної земельної ділянки з метою уникнення невідомості та оскаржень результатів оцінки. Окрім цього, важливо забезпечити включення інформації про нормативну грошову оцінку земель в геоінформаційну систему Державного земельного кадастру та створити умови для автоматичного надання інформації про оцінку земель споживачам.

Процес розроблення та обговорення уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земель був завершений у 2020 році завдяки ініціативі та підтримці Проекту "Підтримка розвитку сільського господарства та сільських територій" (USAID). В результаті цих зусиль була розроблена нова методика нормативної грошової оцінки для земельних ділянок, а також внесені інновації щодо розрахунку оціночних районів на території громад.

На відміну від попередніх методик, в яких оціночне районування застосовувалося лише в межах населених пунктів, нові підходи передбачають просторову диференціацію вартості земельних ділянок для різних типів земель та їх розміщення на всій території громади.

Замість розгляду інших аспектів запропонованої уніфікованої методики, давайте розглянемо коефіцієнт, що визначає зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки (Км4) для різних видів земель, а також для земельних ділянок без конкретного призначення, і розглянемо можливість диференціації значення цього коефіцієнта в різних оціночних районах.

Вся територія громади буде поділена на окремі оціночні райони, які будуть мати схожі функціонально-планувальні характеристики та обмеження, і межі цих районів не будуть перетинатися. Важливо враховувати природні, антропогенні, адміністративні та інші межі та обмеження при виділенні оціночних районів.

2.2. Роль органів місцевого самоврядування у проведенні грошової оцінки земель громади

У сучасних дослідженнях децентралізацію визнають як спосіб організації публічної влади в державі, коли адміністративно-територіальні одиниці або інші територіальні утворення мають право самостійно приймати рішення про питання місцевого значення та виконувати свої завдання в рамках, визначених законодавством і з відповідальністю перед уповноваженими органами і посадовими особами. Втручання в їхню діяльність може відбуватися лише з метою забезпечення дотримання законності в передбачених законом ситуаціях та формах.

Визначення категорії «децентралізація» базується на різних підходах та цілі її існування та використання. Так, можна привести як приклад теоритичні напрацювання сучасних науковців-практиків: «Спосіб територіальної організації влади, при якому держава передає право на прийняття рішень по визначених питаннях або у визначеній сфері структурам локального або регіонального рівня, що не входять у систему виконавчої влади і є відносно незалежними від неї» (Гурне Б. [Державне управління [Текст] / Б. Гурне; пер. з франц. В. Шовкуна. - К.: Основи, 1994. - 165 с., с. 88]); «Скасування або послаблення функцій центру з появою цих функцій в інших організаційних структурах, які мають певну самостійність» (Кукарцев О. [Інституціональні механізми регіональної політики: централізація і децентралізація влади [Текст] / О. Кукарцев// Вісник Національного університету "Львівська політехніка". - №19. - 2007.р.]; «Поступове делегування постійно зростаючої частини повноважень регіональним, міським і сільським владним інститутам» (Харитончук М.В. [Зарубіжні концепції і практика децентралізації державного управління [Текст] / Автореф. дис... канд. політ. наук: 23.00.04 / М.В. Харитончук; НАН України. Ін-т світ. економіки і міжнар. відносин. - К., 2000. - 17 с.]); «Розширення компетенції місцевих адміністративних органів, що діють у межах своєї компетенції незалежно від центральної влади» Авалов З.

[Децентралізація і самоуправління у Франції [Текст]; Від реформ Бонапарта до наших днів: поділ. дослідж. / З. Авадов., 1905, с. 154]); «Право незалежного та самостійного прийняття рішень децентралізованими одиницями» (Дроздовська О. С. [Теоретичні засади фінансової децентралізації [Текст] / О. С. Дроздовська // Фінанси України. - 2008. - № 8. - с. 22]); «Самостійність у підходах до управління з урахуванням багатоманітності місцевих особливостей при збереженні єдності в основному, суттєвому» (Одінцова Г. С. [Державне управління і менеджмент [Текст]: навч. посіб. у таблицях і схемах / Г. С. Одінцова, Г. І. Мостовий, О. Ю. Амосов [та ін.]; за заг. ред. проф. Г. С. Одінцової. - Х. : ХарПІ УАДУ, 2002. - с. 112]); «Процес передачі частини функцій та повноважень вищими рівнями управління нижчим (від центральних органів виконавчої влади до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування); у широкому розумінні – ослаблення або скасування централізації» (Малиновський В. Я. [Словник термінів і понять з державного управління [Текст] / В. Я. Малиновський. - 2-ге вид., доповн. і виправл. - К.: Центр сприяння інституц. розвитку держ. служби, 2005 - с. 51]); «Характерне для сфери державного управління явище, зумовлене об'єктивними і суб'єктивними факторами, певний протилежний бік централізації, своєрідний засіб відображення централізації» (Нижник Н. Р. [Державне управління в Україні: централізація і децентралізація [Текст]: монографія / кол.-авт.; відп. ред. проф. Н. Р. Нижник. - К.: УАДУ при Президентові України, 1997. - с. 16]); «Передання частини функцій державного управління центральних органів виконавчої влади місцевим органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування, розширення повноважень нижчих органів за рахунок вищих за рівнем» (Оболенський О. Ю. [Державне управління та державна служба [Текст]: словн.- довід. / уклад. О. Ю. Оболенський. - К.: КНЕУ, 2005. - с. 111]).

На основі аналізу попередніх думок можна визначити, що бюджетна децентралізація – це процес передачі повноважень щодо управління доходами та витратами з метою підвищення ефективності виконання цих завдань і кращого контролю над бюджетними коштами місцевих громад.

Фінансова децентралізація у сучасних умовах розглядається як необхідна умова для успішної децентралізації державних функцій у контексті демократичних змін. Таким чином, за умови впровадження бюджетної децентралізації:

- відкриваються додаткові можливості для формування місцевих бюджетів;
- збільшується вільність у використанні коштів органами місцевого самоврядування;
- зростає активність і ініціатива місцевих органів влади;
- збільшується відповідальність за вирішення місцевих проблем;
- посилюється контроль над виконанням бюджету;
- підвищується результативність трансфертної політики;
- здійснюється ефективне фінансове вирівнювання.

Серед основних завдань, які будуть виконані в рамках бюджетної децентралізації, можна виділити наступні:

- перегляд і ясна структурування списку повноважень, які належать на власність або були делеговані;
- розширення фінансової основи для місцевого самоврядування;
- відмова від невиправданих трансфертів на користь впровадження системи цільових трансфертів, які спрямовані на компенсацію витратів місцевого самоврядування, пов'язаних із делегованими функціями;
- впровадження максимальної прозорості у використанні бюджетних коштів органами місцевого самоврядування.

Головною задачею функціонування децентралізованої системи управління є на самперед підвищення показника ефективності та покращення результативності роботи державного апарату управління й якісного збільшення показників розвитку регіонів на основі принципу рівноправної участі народу в процесах управління державними справами, і, відповідно, показником такої ефективності та результативності є повномірне забезпечення прав, законних

інтересів й обов'язків жителів об'єднаних територіальних громад, їх комунально-муніципальні та регіональні колективи, а також органи місцевого самоуправління.

Щодо переваг децентралізованої системи управління, то важливими

є наступні аспекти:

- Відповідність часу та місця прийняття рішень очікуванням громадськості, будь-то окремих осіб, груп чи громад.

- Залучення суб'єкта прийняття рішення або його відповідальність до процесу виконання рішення, що гарантує адекватність часу та місця його реалізації.

- Спрощення системи та процедури прийняття рішень завдяки оптимальній структурі управління.

- Забезпечення прозорості та відкритості процедур прийняття рішень та процесу їх реалізації, що призводить до підвищення ефективності адміністративної діяльності, виявлення помилок і їхніх джерел тощо.

- Скорочення часових рамок для обміну інформацією від виконавця до рівня прийняття рішень та навпаки.

- Підвищення свідомості та відчуття відповідальності за проведені заходи та прийняті рішення.

- Підвищення інноваційного потенціалу при прийнятті владних рішень.

- Мінімізація бюрократичних процедур та створення комфортних умов для фізичних і юридичних осіб у їхньому взаємодії з адміністрацією.

- Відокремлення керівництва від поточних справ для більш ефективного зосередження на стратегічних питаннях.

- Гнучкість у виконанні функцій, що дозволяє швидко реагувати на зміни.

- Підвищення ініціативності працівників нижчого рівня та максимальне використання людського потенціалу.

- Об'єктивна оцінка результатів прийнятих та реалізованих рішень, і їх подальше вдосконалення, коригування помилок і т.д.

- Територіальна децентралізація передбачає наближеність до споживача публічних послуг і інше.

Як і будь-яка система, система децентралізації теж має як сильні сторони, так і слабкі сторони, які тягнуть за собою певні ризики, що в свою чергу унеможливають повний перехід на децентралізовану систему управління.

Загальна характеристика недоліків децентралізації управління, яку сформулювала європейська наука оптимізації публічної адміністрації, включає

наступні аспекти:

- Відокремлення цілей. Існує ризик виникнення окремих часткових цілей, які можуть бути несумісними з загальними цілями адміністрації і навіть суперечити їм.

- Можливий ризик здійснення індивідуальних амбіцій.

- Загроза загальному характеру політики держави в конкретних сферах

- Розпад діяльності публічної адміністрації щодо надання публічних послуг та ухвалення управлінських рішень.

- Ускладнення координації та проблеми узгодження цілей.

- Збільшення ризику прийняття рішень неякісними посадовцями, оскільки вони мають велику свободу в прийнятті рішень. У деяких випадках відповідальність вищих посадових осіб може бути обумовлена діями

некваліфікованих або невідповідних суб'єктів відповідної галузі чи сфери, хоча вплив таких суб'єктів на вищих посадовців є обмеженим.

Американський економіст Чарльз Тібу є основоположником теорії фінансової децентралізації. У своїх працях "Чиста теорія локальних витрат" (1956 р.) та "Економічна теорія фіскальної децентралізації в публічних

фінансах: необхідність, джерела й використання" (1961 р.) він розглядає муніципалітети як структури, що надають різні набори товарів (муніципальних послуг) за різними цінами (податковими ставками). Оскільки мешканці

муніципалітетів мають різні потреби та можливості щодо сплати податків, вони

можуть переходити з одного муніципального утворення до іншого у пошуку найкращого співвідношення суспільних послуг, які надаються їм, при мінімальних податкових внесках.

Англійський вчений Уоллес Оутс продовжив розвиток теорії фіскальної децентралізації. У своїй праці "Фіскальна децентралізація" в 1972 році він сформулював "теорему децентралізації" яка стверджує, що "якщо в ізольованому територіальному утворенні можлива надання суспільного блага, і його граничні витрати дорівнюють середнім витратам на його виробництво в кожному з утворень незалежно від того, чи надаються вони централізовано чи децентралізовано, то надання цього блага місцевими органами самоврядування в кількості, яка відповідає реальному попиту, завжди буде більш ефективним, ніж його надання центральним урядом в фіксованому обсязі (на постійному рівні)" [24]. Реформування системи територіальних фінансів завжди є складним завданням у будь-якій країні. Тому важливим є створення ефективної системи управління ресурсами місцевих бюджетів.

Головною метою реформи місцевого самоврядування є забезпечення його спроможності самостійно, за рахунок власних ресурсів, вирішувати питання місцевого значення.

Основними завданнями, які будуть виконані в рамках бюджетної децентралізації, включають:

- перегляд і визначення переліку власних та делегованих повноважень;
- розширення фінансової бази місцевих органів самоврядування;
- перехід до системи цільових трансфертів, спрямованих на компенсацію витрат місцевих органів самоврядування, пов'язаних із реалізацією ними делегованих функцій;
- впровадження максимальної рівня прозорості у використанні бюджетних коштів місцевими органами самоврядування.

Важливо відзначити, що зміни до Бюджетного та Податкового кодексів України, які були прийняті Верховною Радою у грудні 2014 року, є

найсуттєвішими кроками в напрямку бюджетної децентралізації за останні роки. Раніше в Україні більшість бюджетів на різних рівнях були дотаційними (від 50% до 90%), але після проведених реформ кількість дотаційних бюджетів скоротилася вдвічі [25].

2.3. Міжнародний досвід землеоціночної діяльності

Податкова політика, що застосовується в аграрному секторі, має на меті вирішення різних завдань, таких як стимулювання чи обмеження певних видів діяльності та вплив на структуру сільськогосподарського сектора шляхом встановлення різних пільг і т. д.

Земельний податок представляє собою особливий вид фінансових відносин між власником (власником, користувачем) землі і державою, пов'язаний із збором земельної ренти в бюджет. Розмір цього податку залежить від плодючості, місцезнаходження земельної ділянки, екологічного стану ґрунту та продуктивності додаткових інвестицій капіталу, які вкладаються з метою розширеного відтворення землі як цілісної системи факторів, що створюють ренту.

Основним принципом сплати земельного податку в сільському та несільському господарстві в розвинених країнах є те, що ставка податку на сільськогосподарську землю значно нижча, ніж на несільськогосподарську. Цей пільговий підхід до оподаткування землі в аграрному секторі, де земля є основним засобом виробництва, є важливим принципом оподаткування сільського господарства.

Для України, користуючись світовим досвідом, важливо вибрати найбільш оптимальну модель оцінки земель для оподаткування. Це питання надзвичайно актуальне в умовах економічно-суспільної кризи та політичних змін.

1. У межах дослідження Кошель А.О. [26] важливо наголосити, що в світі вже накопичений значний досвід у методиках оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ці методи включають обов'язковий аналіз

природних особливостей і економічних умов для вирощування культур на конкретних земельних ділянках, зокрема для встановлення рентної складової використання землі у сільському господарстві. Вчені як в Україні, так і за кордоном провели дослідження в сфері земельних відносин і визначили різні фактори, що впливають на оцінку вартості землі. До цих факторів відносяться:

- Фізичні: а) природні фактори, такі як типи земель, клімат, ресурси, розташування земельної ділянки, якість ґрунту, б) подцищення, створені за допомогою праці природних ресурсів, такі як будівлі, споруди, дороги, комунальні об'єкти та меліораційні роботи.

- Соціальні: населення, стиль життя, освітній рівень, розмір сімей та інші соціальні чинники.

- Економічні: рівень доходів, зайнятість, кредитна політика, доступність кредитних ресурсів, рівень банківських відсотків, розмір кредитних платежів, ціни.

- Політичні (адміністративні): зонування, будівельні норми та правила, комунальні послуги, сфера безпеки, податкова політика, охорона навколишнього середовища і інші адміністративні чинники. [27]

Ці чинники взаємодіють між собою і відображають розташування територіального об'єкта в системі оцінки.

В Європейських країнах також існують значні різниці в ціні землі, з оцінки від 4 тисяч євро за гектар в Фінляндії до 10–12 тисяч євро за гектар у Франції та Німеччині, та навіть 25 тисяч євро за гектар у Нідерландах» [28].

При визначенні цих цін враховуються численні фактори, такі як рівень інтенсивності сільського господарства, структура і тип ґрунту.

В Іспанії, оцінка земель сільськогосподарського призначення базується на прибутковості культур з урахуванням інтенсивності ведення сільського господарства. За цим методом, прибутковість, розрахована з урахуванням

капіталізації при 3%, визначає вартість земель [29]. Оцінка сільської нерухомості включає три етапи. Починаючи з першого етапу, технічні органи кадастрів подають інформацію місцевим радам про види культур, які

вирощуються на конкретних земельних ділянках, разом з оцінкою різниці в якості ґрунту, рівнем добрив та технічними характеристиками господарств.

На другому етапі, після затвердження місцевою радою ідентифікаційного номера для кожного муніципалітету, визначається кадастрова вартість кожної сільської ділянки з урахуванням агрономічних особливостей, прибутковості та інших чинників, які дозволяють ранжувати їх за рівнем прибутковості та класифікувати залежно від цього.

У Польщі, згідно з законом про передачу державних сільськогосподарських угідь та реформу сільського населення, ціна землі визначається як добуток ціни за 1 центнер жита на оціночну ставку одного гектара, і визначається податок на землю у натуральному виразі з урахуванням виду та класу земель [30].

Угорщина заохочує селян використовувати передові енергозберігаючі технології через свою податкову політику. Земельний податок на орну землю різними класами цін становить від 58 до 82 форинтів за акру [31].

У Великобританії, оподаткування пов'язане з річним доходом від нерухомості і має декілька видів, таких як доходи від володіння, користування та інші доходи, які об'єднують доходи від землеробства та земельної власності [32].

У Німеччині, оподаткування базується на оціночній вартості господарських одиниць. Для сільськогосподарських підприємств, ставка становить 6% від потенційного чистого доходу. Важливо зазначити, що земельні податки у Західній Європі спрямовані до муніципалітетів.

У Франції, ставки земельного податку визначаються на основі кадастрової вартості місцевості, яка знижена на 20%. Сільськогосподарські землі класифікуються на 13 груп з трьома класами ґрунтів (високої, середньої та низької якості).

У Нідерландах немає спеціального сільськогосподарського податку, оподаткування земель відбувається через податок на нерухомість. Ставка податку для землеробства становить 27%.

В Швеції також немає окремого земельного податку, але земля оподатковується як частина капіталу на основі ринкової вартості.

Італія надає пільги сільськогосподарським кооперативам у гірських районах та тим, які займаються меліорацією, знижуючи їхні земельні податки

[30].

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ШЛЯХУ ІНТЕГРАЦІЇ УКРАЇНИ У ЄВРОСОЮЗ

3.1. Аналіз методичних засад грошової оцінки земель щодо відповідності Європейським стандартам

Процес глобалізації світової економіки становить невід'ємну частину міжнародного виробництва і співробітництва і триває вже досить давно. Цей процес був ініційований появою міжнародних транснаціональних корпорацій і продовжує поглиблюватися завдяки розвитку міжнародного поділу праці і міждержавної інтеграції. Створення міжнародних співтовариств і організацій є необхідним і природним наслідком цього процесу.

На сьогоднішній день ринкова оцінка активів є необхідною і корисною для всіх учасників економічних відносин, включаючи підприємства, організації різних форм власності, державні установи та фізичних осіб. Питання оподаткування, страхування, кредитування та прав споживачів мають бути вирішені на основі поточних економічних умов.

В Європі професія оцінювача сформувалася на початку ХХ століття. Різні країни мають різні системи регулювання діяльності оцінювачів, що включають в себе різні вимоги до освіти і кваліфікації. Це може призвести до додаткових витрат, затримок у проведенні угод, скорочення оборотності і головне - це може суперечити існуючим міжнародним нормам щодо вільного переміщення послуг і робочої сили. Тому виникла потреба в формулюванні загальних принципів, ідей і правил для світової економіки, які знайшли своє відображення в Стандартах оцінки, Кодексах професійної етики оцінювача та інших документах, розроблених у 60-70-х роках.

Статус REV є ознакою переваги в практичній галузі оцінки нерухомості, демонструючи міжнародним і місцевим клієнтам високий кваліфікаційний рівень оцінювача, який у своїй роботі керується найсучаснішими практиками та європейськими стандартами, зазначають у [TEGOVA](#). Літери «REV» дозволяють міжнародним інвесторам легко визначити місцевих оцінювачів, кваліфікація яких відповідає загальновизнаному європейському рівню. Це відкриває

можливості для як великих, так і малих місцевих оцінювальних компаній для приєднання до постійно розширюючогося ринку клієнтів серед європейських інвесторів. Конкурентна перевага для оцінювачів REIT визначається, зокрема, їх гарантованим рівнем освіти і наявністю відповідного досвіду, що сприяє наданню професійних послуг як на глобальних, так і на місцевих ринках.

Законодавство європейського союзу (ЄС) має дедалі більший вплив на використання, управління, пов'язані з цим витрати та можливості розвитку нерухомості, а отже, і на її вартість. у деяких випадках воно містить конкретні положення щодо його оцінки.

1.2 У статті 345 Договору про функціонування Європейського Союзу чітко зазначено, що:

"Договори жодним чином не впливають на правила держав-членів, що регулюють систему власності на майно".

Хоча установчі договори ЄС не торкаються права власності або землеволодіння як чутливої сфери, залишеної на розсуд держав-членів, їхні загальні економічні положення мають вплив на власність. Так, з відносно раннього етапу законодавство ЄС про бухгалтерський облік компаній передбачало оцінку майна для фінансової звітності відповідних компаній. Для кредитних установ це було розвинуто в наступних законодавчих актах про вимоги до капіталу.

Аналогічно, хоча нерухомість, будучи "нерухомим майном", не підпадає під дію законодавства ЄС, що забезпечує вільний рух товарів у межах Європейського Союзу, Договір та законодавство ЄС забезпечують вільний рух капіталу, а отже, можливість купувати або продавати нерухомість у будь-якій точці ЄС.

Знову ж таки, хоча житлова політика не розглядається, ЄС активно розробляє законодавство у все більшій кількості політичних сфер, які впливають на ринки нерухомості та професії.

Хоча оподаткування також залишається на розсуд держав-членів, директиви ЄС забезпечують загальну основу для податку на додану вартість.

Це передбачає особливий режим для майнових інтересів, який базується на звільненні від оподаткування та можливості відмовитися від нього. Це впливає на транзакції та має наслідки для тих, хто не може повністю відшкодувати ПДВ. Загалом, положення законодавства ЄС про недискримінацію призвели до змін у національному податковому законодавстві.

Правила державної допомоги ЄС дедалі більше регулюють діяльність державних органів у всіх видах діяльності, щоб обмежити викривлення на ринку. Це стосується і правил оцінки майна.

За більш ніж три десятиліття дві конкретні сфери політики ЄС набули значного розвитку, що впливає на власність:

- програма "Внутрішній ринок";
- екологічна політика.

Протягом усього цього періоду Спільна аграрна політика впливала на сільську власність.

Програма "Внутрішній ринок" передбачає вільний рух товарів і послуг, робочої сили і капіталу в межах Європейської економічної зони (Є-Е 3; тобто ЄС з Ісландією, Ліхтенштейном і Норвегією). Її законодавство контролюється

Судом Європейського Союзу (СЕС, раніше Суд ЄС), а вирішені справи показують, як ця програма може сприяти змінам у сферах політики, які, здавалося б, не входять до формальної компетенції ЄС - як, наприклад, справа Егер (C-256/06 [2008]), призвела до змін в оподаткуванні майна в Німеччині та Великій Британії, завдяки чому національне податкове законодавство більше не є перешкодою для вільного руху капіталу.

Римський договір від самого початку мав на меті сприяти створенню єдиного ринку товарів і послуг, праці та капіталу. Це лежало в основі законодавчого акценту на гармонізації стандартів і правил для забезпечення чесної конкуренції, менш спотвореної національними діями.

Ця концепція майна була радикально розвинута програмою внутрішнього ринку в рамках Єдиного європейського акта 1987 року, що дало

потужний стимул для торгівлі всередині Співтовариства і дозволило створити нові економічні моделі, що виходять за межі національних кордонів.

3.2. Комплексний підхід до методології грошової оцінки земель

М.Г. Ступень вважає, що оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [20].

Нова роль Європейського Союзу в економічній політиці може мати більший вплив на ринок нерухомості. Рамки економічного управління ЄС/Єврозони, що розробляються, передбачають процедури координації національної економічної та бюджетної політики, впливаючи таким чином на ширший макроекономічний контекст. Зокрема, рекомендації Ради для конкретних країн включають лібералізацію контролю над орендною платою, раціоналізацію законодавства у сфері планування, а також збільшення оподаткування майна, особливо дорогого, з метою полегшення оподаткування праці. Якщо країни Єврозони не виконають ці рекомендації, на них може бути накладено штраф у розмірі 0,1% ВВП. Наголос робиться на перенесенні оподаткування житла з транзакцій на періодичну основу, а також на перегляді податкових вирахувань відсоткових платежів за іпотечними кредитами. Волатильність цін на житло розглядається як проблема для низки країн-членів. Кожна оцінка, проведена відповідно до цих Стандартів, повинна здійснюватися кваліфікованим оцінювачем або під суворим наглядом кваліфікованого оцінювача.

(сторінка 45.) Оцінювачі повинні завжди дотримуватися найвищих стандартів чесності та добросовісності і здійснювати свою діяльність таким чином, щоб не завдавати шкоди своїм клієнтам, громадськості, своїй професії або відповідному національному професійному органу з оцінки.

Оцінювач повинен продемонструвати професійну майстерність, знання, старанність та етичну поведінку, що відповідають типу та масштабу оцінки, і повинен розкрити будь-який фактор, який може поставити під сумнів

об'єктивність оцінки. Кожна оцінка повинна надавати обґрунтовану та незалежну думку про вартість, підкріплену визначеною основою або основами оцінки.

1. Вступ

Для того, щоб клієнт міг покладатися на оцінку, вона повинна бути професійно підготовлена кваліфікованим, компетентним, досвідченим і об'єктивним оцінювачем.

2. Сфера застосування

Цей Стандарт розглядає питання про те, хто повинен нести відповідальність за проведення оцінки, і вимагає, щоб Звіт про оцінку був затверджений кваліфікованим оцінювачем, який несе за нього відповідальність. Усі оцінювачі, які беруть участь у підготовці звіту, повинні мати достатній досвід і працювати відповідно до професійних стандартів, а при розгляді питань оцінки повинні відповідати вимогам цього стандарту.

3. Генерал

3.1 Оцінка повинна бути підготовлена кваліфікованим оцінювачем і відповідати вимогам професійної послуги. Як правило, такою особою є фізична особа, але в окремих випадках і в деяких країнах оцінка може бути проведена компанією зі статусом юридичної особи. В обох випадках відповідна робота повинна виконуватися особами, які мають відповідну кваліфікацію, володіють професійними навичками, знаннями, компетентністю та незалежністю, що відповідають вимогам як EVS, так і Європейського кодексу етики та поведінки оцінювачів. Професійні послуги визначають, що навички, знання та компетентність оцінювача повинні відповідати типу та масштабу оцінки, при цьому будь-який фактор, що може поставити під сумнів об'єктивність оцінки, повинен бути розкритий.

3.2 Умови надання інструкцій оцінювачу повинні бути узгоджені до початку проведення оцінки та чітко викладені в письмовій формі до того, як буде надано звіт про оцінку. Оцінки, які мають стати надбанням громадськості або на які покладатимуться треті сторони, часте

регулюються законом або нормативно-правовими актами. Часто існують конкретні вимоги, яким повинен відповідати оцінювач, щоб вважатися придатним для надання дійсно об'єктивної та незалежної думки. Однак для

більшості видів оцінок не існує конкретних законодавчих або нормативних критеріїв, і тому оцінювач повинен переконатися в тому, що він володіє

необхідними навичками, знаннями, компетентністю та незалежністю для кожного завдання, яке він виконує (див. ЕВС 4 для подальших вказівок).

3.3 У всіх випадках оцінювач зобов'язаний переконатися, що він усвідомлює потенційні конфлікти інтересів і може відповідати вимогам незалежності.

4. Кваліфікований оцінювач

4.1 Визначення - Кваліфікований оцінювач (включаючи оцінювачів, які працюють в оціночних компаніях), який відповідає за підготовку та нагляд за оцінками, несе відповідальність за них при включенні у фінансову звітність та для інших дозволених цілей, повинен бути особою з доброю репутацією, яку він може продемонструвати:

(i) теж:

- вища освіта, аспірантура;

- або іншу визнану академічну або професійну сертифікацію, пов'язану з оцінкою майна, що відповідає Мінімальним освітнім вимогам (MER) TEGoVA, і мати щонайменше два роки професійного досвіду в оцінці майна; або

- багаторічний релевантний професійний досвід.

4.2 Компетентність. Кваліфікований оцінювач є компетентним, коли він може це продемонструвати:

(i) мати достатній досвід у сфері оцінки нерухомого майна у місці розташування та категорії об'єкта оцінки або, повідомивши клієнту про

недостатність такого досвіду перед прийняттям завдання, донести, що він отримав відповідну допомогу від компетентної та обізнаної особи (осіб);

(ii) якщо це вимагається національним законодавством або нормативними актами країни походження, будь-яку необхідну ліцензію на здійснення оціночної діяльності або членство в професійній асоціації;

(iii) дотримання всіх правових, регуляторних, етичних та договірних вимог, пов'язаних з оцінкою;

(iv) що він завжди дотримуватиметься найвищих стандартів чесності та доброчесності і здійснюватиме свою діяльність таким чином, щоб не завдавати шкоди клієнтам, громадськості, професії або відповідному національному органу професійної оціночної діяльності. Всі кваліфіковані оцінювачі та професійні або технічні організації, що їх представляють, зобов'язані дотримуватися етичного кодексу, який є настільки ж суворим, як і Кодекс етики та поведінки європейських оцінювачів TEGoVA;

(v) що він має страхування професійної відповідальності, що відповідає виконуваний оціночній роботі (якщо Асоціація-член не вимагає цього);

(vi) він підтримував і поглиблював свої професійні знання за допомогою відповідної програми безперервної освіти.

4.3 Підвищена компетентність: Кваліфікований оцінювач досягає цього рівня, коли він може продемонструвати розширені навички:

відповідати вимогам програми TEGoVA "Визнаний європейський оцінювач" (REV); або

- відповідати вимогам програми TEGoVA "Оцінювач житла" (TRV).

Див. частину 4 цих Стандартів та веб-сайт TEGoVA.

4.4 Акредитована сертифікація ISO. Декілька з європейських держав мають спеціальні системи сертифікації для кваліфікації оцінювачів згідно з національним законодавством або нормативними актами.

Європейський стандарт EN45013, Європейський стандарт для органів, що здійснюють сертифікацію персоналу, був виданий у 1990 році і в 2006 році став світовим стандартом ISO/IEC 17024. Система управляється національними

органами сертифікації, які, в свою чергу, повинні бути акредитовані національним органом з акредитації.

Для того, щоб кваліфікація була затверджена відповідно до цього стандарту, заявники повинні відповідати вимогам допуску, визначеним органом сертифікації. Стандарт вимагає проходження навчання, складання письмового та усного іспиту, а також періодичної переатестації відповідно до навчальної програми, розробленої органом сертифікації. Протягом терміну дії сертифіката оцінювачі повинні дотримуватися професійної етики і підлягають моніторингу її дотримання, а також безперервному професійному розвитку (БПР).

Вирішуючи проблему розбіжностей між національними рівнями кваліфікації оцінювачів, стандарт ISO 17024 забезпечує прозорість на основі єдиних вимог, що діють на міжнародному рівні.

4.5 Визнаний європейський оцінювач (REV) - TEGoVA розробила програму "Визнаний європейський оцінювач" (REV), щоб дозволити окремим оцінювачам через свої професійні асоціації отримати підвищений статус, який перевищує мінімальні освітні вимоги TEGoVA, щоб запевнити клієнтів, особливо з інших країн, у своїй оціночній компетентності. Короткий опис програми REV наведено в Інформаційному документі в частині 4, а більш детальні вимоги до неї викладені на веб-сайті TEGoVA, www.tegova.org.

4.6 TEGoVA Оцінювач житла (TRV) - Програма TEGoVA Оцінювач житла дозволяє визнати кваліфікацію, знання та професійний досвід індивідуальних оцінювачів, які здійснюють оцінку житла. Досягнення цього визнання може сприяти забезпеченню того, що "внутрішні та зовнішні оцінювачі, які проводять оцінку майна, є професійно компетентними та достатньо незалежними від процесу кредитного алдеррайтингу, щоб вони могли надати неупереджену та об'єктивну оцінку..." Директива 2014/17/ЄС, ст. 19(2). Програма TRV підсумована в Інформаційному документі в частині 4, а більш детальні вимоги до неї викладені на веб-сайті TEGoVA, www.tegova.org.

4.7 Мінімальні освітні вимоги TEGoVA (MER)

В рамках своєї освітньої стратегії підтримки стандартів професійної компетентності, TEGoVA встановлює Мінімальні освітні вимоги (MER) для своїх Асоціацій-членів, які повинні вимагати від своїх кваліфікованих членів, щоб вони застосовувалися до кожного оцінювача, обраного для здійснення практичної діяльності після 1 січня 2003 року. Мінімальні освітні вимоги TEGoVA узагальнені в Інформаційному документі в частині 4 і детально викладені на веб-сайті TEGoVA, www.tegoval.org.

4.8 Безперервний професійний розвиток - кваліфікований оцінювач повинен підтримувати свою кваліфікацію, слідкуючи за всіма відповідними змінами, будь то законодавчими, технічними чи іншими, що впливають на інструкції, які він повинен виконувати, щоб продовжувати володіти комерційними та професійними знаннями для підготовки та надання оцінок.

5. Коментар

5.1 Генерал

5.1.1 Оцінювачі повинні гарантувати, що вони відповідають вимогам інструкції з точки зору професійних стандартів знань, компетентності та незалежності. З цього випливає, що оцінювач, якого просять виконати завдання, повинен зробити початкові запити до клієнта щодо характеру завдання та мети оцінки. Підтвердження деталей інструкції вимагатиметься в письмовій формі шляхом надання та прийняття Умов завдання (див. ЕВС 4). Оцінювач повинен бути здатним задовольнити як вимоги клієнта, так і правила законодавства та кодекси поведінки, що мають відношення до завдання.

5.1.2 Визначення ЄС

5.1.2.1 У Повідомленні Комісії 1997 року про застосування правил ЄС щодо державної допомоги у сфері нерухомості надається визначення "оцінювача активів" для цілей такої оцінки (Повідомлення Комісії про елементи державної допомоги при продажу земельних ділянок та будівель органами державної влади (OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005) 31997Y0710 та поширене на країні ЄАВТ Рішенням Органу нагляду ЄАВТ № 275/99/COJ від 17 листопада 1999 року, яким запроваджуються керівні принципи щодо

елементів державної допомоги при продажу землі та будівель органами державної влади та в 20-й раз вносяться зміни до Процедурних та матеріально-правових правил у сфері державної допомоги). Справи щодо застосування цих правил розглядалися Судом Європейського Союзу.

5.1.2.2 Згідно з цими правилами, оцінювач повинен бути "особою з доброю репутацією, яка:

- отримав відповідний ступінь у визнаному навчальному центрі або еквівалентну академічну кваліфікацію;

- має відповідний досвід і є компетентним у питаннях оцінки землі та будівель відповідно до місця розташування та категорії активу"

5.1.2.3 За відсутності в державі-члені відповідної встановленої академічної кваліфікації, оцінювач активів повинен бути

"член визнаної професійної організації, що займається оцінкою землі та будівель, або один з них:

- призначатися судом або органом, що має еквівалентний статус;
- мати щонайменше визнаний атестат про середню освіту та

достатній рівень підготовки з щонайменше трьома роками практичного досвіду після проходження кваліфікації та знаннями в галузі оцінки землі та будівель у

цій конкретній місцевості".

5.2 Конфлікти інтересів

5.2.1 Вимоги до оцінювача з точки зору професійної об'єктивності означають, що він повинен знати про все, що може бути сприйнято як конфлікт

інтересів. У своїх початкових запитах він повинен попросити клієнта ідентифікувати будь-які інші зацікавлені або пов'язані сторони, щоб

встановити, чи існує можливий конфлікт інтересів для оцінювача, партнерів, співдиректорів або близьких родичів оцінювача

5.2.2 Якщо такий конфлікт існує, то про це слід письмово повідомити клієнта, який може вирішити, підтверджувати призначення чи ні, за умови

чіткого викладення обставин у будь-якому Сертифікаті або Звіті, що готується оцінювачем.

5.2.3 Можуть виникнути обставини, коли оцінювач, незважаючи на бажання клієнта, все одно відмовиться приймати інструкції.

5.3 Незалежність оцінювача

5.3.1 Існують різні обставини, коли відносини з клієнтом або іншою стороною роблять необхідним, щоб оцінювач був і виглядав не тільки компетентним, але й незалежним, без будь-яких нерозкритих потенційних конфліктів інтересів, які є фактичними або можливими, і які можуть бути передбачені на момент прийняття інструкції. Будь-який зв'язок, інший потенційний конфлікт інтересів або інша загроза незалежності та об'єктивності оцінювача повинні бути розкриті в письмовій формі клієнту і зафіксовані у звіті про оцінку. Висновок про вартість, викладений у звіті, має бути думкою оцінювача, а не будь-якої іншої сторони, незважаючи на те, що оціночна компанія може взяти на себе відповідальність.

5.3.2 У разі призначення спільних оцінювачів до них застосовуються ті самі вимоги щодо незалежності та об'єктивності, як зазначено вище, як до кожного окремо, так і до всіх разом.

5.3.3 Якщо країна має національні правила щодо об'єктивності та незалежності, вони також повинні бути дотримані та згадані у Звіті.

5.3.4 Визначення ЄС

5.3.4.1 Цього вимагають правила Комісії щодо державної допомоги, зазначені вище в п. 5.1.2:

"Оцінювач повинен бути незалежним у виконанні своїх завдань, тобто органи державної влади не повинні мати права видавати накази щодо результатів оцінки. Державні оціночні бюро та державні службовці або працівники повинні вважатися незалежними за умови, що неправомірний вплив на їхні висновки фактично виключений". Повідомлення про державну допомогу

II.2 (a)

5.3.4.2 Регламент про вимоги до капіталу (CRR) зазначає в ст. 208 (3b), що "оцінювач повинен бути незалежним, коли він володіє необхідною

кваліфікацією, здібностями та досвідом для проведення оцінки і коли він є незалежним від процесу прийняття кредитного рішення".

5.3.4.3 Ст. 229(1) вимагає, щоб нерухоме майно, яке є заставою, було оцінене незалежним оцінювачем. Європейський банківський орган заявив про це 3 жовтня 2014 року (ідентифікатор питання 2014_1056):

"Відповідно до статті 208(3)(b) Регламенту (ЄС) № 575/2013 (CRR), перевірка застави нерухомого майна повинна здійснюватися оцінювачем, який має необхідну кваліфікацію, здібності та досвід для виконання оцінки і є незалежним від процесу прийняття кредитного рішення. Якщо працівник банку відповідає всім вищезазначеним умовам, він може вважатися незалежним оцінювачем для цілей статті 229(1)".

5.3.4.4 Директива 2014/59/ЄС про відновлення та реструктуризацію банків (BRRD)

визначає незалежного оцінювача як:

"особа, незалежна від будь-якого державного органу, включаючи орган врегулювання та фінансові установи, на які поширюється дія цієї Директиви".

[Стаття 36(1)]. Щодо БРРД, Європейський банківський орган ЕВА надає більш детальну інформацію у статті 2 свого Проекту регуляторного технічного стандарту (RTS) щодо незалежності оцінювачів, опублікованого 6 липня 2015 року, і підтверджує, що відповідна особа повинна мати "кваліфікацію, досвід, здібності, знання та ресурси, щоб гарантувати, що вона може виконати оцінку, не залежачи від підтримки третіх сторін, зокрема, відповідних органів державної влади, в тому числі органу врегулювання, і відповідного суб'єкта господарювання".

5.3.4.5 Директива про іпотечне кредитування 2014/17/ЄС (MCD) у статті 19 зазначає, що "Держави-члени забезпечують, щоб внутрішні та зовнішні оцінювачі, які проводять оцінку майна, були професійно компетентними та достатньо незалежними від процесу андеррайтингу кредитів, щоб вони могли надати неупереджену та об'єктивну оцінку, яка повинна бути

задокументована на довготривалому носії, і про яку кредитор повинен зберігати звіт".

5.3.4.6 Правила державної допомоги 1997 року передбачають, що "Оцінювач повинен бути незалежним у виконанні своїх завдань" (повний текст див. у пункті 4.2.2 вище).

5.4 Відповідальність оцінювача

5.4.1 Оцінювачу доручено виконати професійне завдання - надати консультації щодо вартості майна або правового інтересу/інтересів у цьому майні, на які клієнт може покладатися при прийнятті рішень. Таким чином,

роль оцінювача є такою, що передбачає відповідальність, а недоліки можуть призвести до збитків для клієнта та судового позову проти оцінювача.

5.4.2 Залежно від обставин і національної правової системи, така відповідальність може виникнути, коли збитки спричинені нездатністю застосувати кваліфікацію та обережність, порушенням контракту або іншими причинами.

5.4.3 Обсяг цієї відповідальності може бути визначений письмовими інструкціями та умовами завдання, а також складанням звіту про оцінку та застереженнями у ньому.

5.4.4 Оцінювач може спробувати обмежити свою відповідальність в умовах договору з клієнтом. Якщо не зрозуміло, що третя сторона повинна мати доступ до звіту (наприклад, якщо майно буде використовуватися як застава), його використання може бути обмежене клієнтом, а відповідальність перед третіми сторонами чітко виключена.

5.4.9 Страхування професійної відповідальності - Оскільки рівень відповідальності оцінювача, що може виникнути в результаті оцінки (разом з будь-якими витратами на судові позови або відсотками, що нараховуються протягом періоду спору), часто може перевищувати особисті або корпоративні активи оцінювача, у багатьох країнах існує страхування професійної відповідальності. Визнаючи, що такий захист є гарантією для клієнта, багато професійних асоціацій ставлять наявність відповідного страхування як умову

кваліфікованого членства. Однак не в усіх країнах таке страхування є доступним або обов'язковим.

3.3. Концептуальні засади удосконалення грошової оцінки земель

Після набуття незалежності та закріплення права на приватну власність на землю в Україні були розпочаті важливі реформи у галузі земельних відносин і створення повноцінного ринку землі та нерухомості. Один із необхідних компонентів для сталого розвитку цивілізованого земельного ринку

- це забезпечення максимального рівня інформованості всіх його учасників, включаючи державні та місцеві органи влади, управителів земель, оцінювачів, кредиторів, інвесторів, страховиків, юристів, посередників, агентів і фондові інститути, брокери. Ця інформованість охоплює як правила, методики та стандарти оцінки, так і динаміку показників самого ринку, включаючи зміни в цінах, попиті, пропозиції та інвестиціях.

Міжнародні та національні стандарти оцінки вимагають, щоб інформаційні ресурси були широкодоступними і використовувалися комплексно для аналізу різних аспектів, таких як економічні, правові, містобудівні, екологічні, інвестиційні та інші, при визначенні ринкової вартості оцінюваного об'єкта. Україна стикається з недостатньою рівні інформаційної підтримки в оціночній діяльності, оскільки відсутні електронні каталоги інформаційних ресурсів для оцінки земель, бази даних і спеціалізовані програми для їх створення, підтримки, оброблення та використання. Це створює нагальну потребу у вирішенні завдань щодо створення сучасного інформаційного середовища для оціночної діяльності, зокрема в галузі оцінки землі.

(книга зі ст. 307_Mass) Систематична оцінка груп об'єктів нерухомості з

використанням стандартизованих процедур називається масовою оцінкою.

Соціально-економічну актуальність цієї теми важко переоцінити, якщо врахувати, що основним результатом такої методології є точна оцінка вартості заздалегідь визначеної сукупності об'єктів нерухомості або одного конкретного

об'єкта опосередковано, за допомогою моделі, для певної практичної мети. Важливість масової оцінки також полягає в тому, що вона дозволяє встановити зв'язок між вартістю нерухомості, її характеристиками та соціально-економічними проблемами міста. Література про інструменти моделювання масової оцінки (включаючи автоматизовані методи оцінки (АМО)) багата і розвивається. Хоча стандартні гедоністичні цінні моделі на основі множинного регресійного аналізу (МРА) можуть бути не найкращими інструментами для збору всієї необхідної інформації, що бере участь у формуванні вартості, МРА залишається на даний момент найважливішою теоретичною основою в масовій оцінці.

У цьому проєкті ми досліджували можливості розвитку масової оцінки методів, виходячи з двох різних аргументів: по-перше, ефективність і доцільність методів оцінки повинні порівнюватися і оцінюватися з урахуванням набору технічних критеріїв; по-друге, відмінності в придатності методів також пов'язані з конкретним контекстом, в якому вони застосовуються. Темі охоплювали три типи питань, пов'язаних з поточною практикою масової оцінки, методами аналізу ринку та можливостями їх розвитку: по-перше, технічні аспекти, що стосуються точності та інших питань, пов'язаних з оцінкою

По-перше, надійність та валідність моделі, по-друге, інституційні аспекти, тобто зв'язок з конкретною країною або регуляторним контекстом, і по-третє, спекулятивні аспекти щодо майбутніх змін в обставинах та адаптації критеріїв ефективності, які впливають на оцінку. (Таким чином, останні два аспекти стосуються контексту).

Той факт, що перспектива аналізу є одночасно міждисциплінарною та міжнародною, надає йому додаткової цінності. У дусі нобелівського лауреата Герберта Саймона, Стівен Рулак, авторитетний дослідник нерухомості, зазначає, що слід уникати обмеженого впливу наукових ідей, на думку іншого важливого вченого у сфері нерухомості Грема Ньюелла, варто брати участь у міжнародній дослідницькій співпраці з таких причин (див. Manning et al. 2007).

по-перше, тема нерухомості сама по собі є глобалізованою (2007): по-перше, тема нерухомості сама по собі глобалізується; по-друге, навіть якщо підтема є локалізованою, варто порівняти досвід конкретних країн у дослідженні цих явищ, а також різні культури проведення досліджень цих явищ.

Хоча з усім цим можна погодитися, тут можна було б замінити "специфічний для країни" на "специфічний для країни, регіону чи міста". Випадок з масовим оцінюванням, безумовно, підпадає під другу категорію: це дуже локалізована діяльність, яка здійснюється по-різному в різних контекстах, і, таким чином, є цікавим об'єктом також і з міжнародної точки зору.

Цілі

Ми сформулювали три завдання для проекту.

1 Зрозуміти проблему розвитку методів масової оцінки/експертизи з обох точок зору: наукової дискусії та практичної доцільності.

2 Оцінити набір еретичних і ортодоксальних методів на основі набору конкретних критеріїв: частково технічних/практичних і частково інституційних.

3 Створити міжнародну платформу для ширшого мережування в цій сфері.

Ми розглянули різноманітні питання оцінки, деякі з яких пов'язані з методологією, а інші - з конкретними обставинами, в яких відбувається застосування. Це висвітлення включає порівняння ефективності з використанням широкого спектру підходів, від досить традиційних до дуже нових - і таких, що ще не були випробувані - підходів. Йдеться про найсучаснішу методологію оцінки. Цей проект також дає уявлення про нові тенденції та напрямки у вирішенні проблем оцінки, які можуть бути спільними для різних частин світу. (Докази стосуються окремих частин Європи та Америки.) Таким чином, цей проект уможливує систематичне об'єднання проблем - не лише методів - з якими стикаються при масовій оцінці набору об'єктів.

Цей заключний розділ книги синтезує концептуальні ідеї та емпіричні дані щодо кожного підходу до моделювання вартості, описаного кожним з авторів. Наступні три розділи підсумовують зміст книги: практичні міркування щодо моделювання масової оцінки, проілюстровані прикладами з конкретних країн; огляд різних прийомів і методів, деякі з яких вже використовуються, а інші перебувають на стадії розробки; порівняння методів з точки зору ефективності, здійсненності та інших критеріїв. Заключний розділ завершується обговоренням отриманих результатів.

Практика та рекомендації

Проблеми виникають через погану доступність даних і непрямі процедури управління даними. У Розділі 2 Томпсон представив досвід управління даними при створенні операційних моделей, особливо в умовах США. Це передбачає кілька процедур, зокрема, підготовку даних, стратифікацію та вибір змінних. Цей метод складається з чотирьох етапів обчислень: по-перше, ринкове коригування п'яти відібраних порівняльних продажів з урахуванням відстані порівняльності за всіма вхідними параметрами; по-друге, середньозважена оцінка цих спостережень (тобто шосте значення); по-третє, оцінка MRA об'єкта нерухомості (тобто сьоме значення); і по-четверте, середнє значення двох-трьох середніх значень з цих значень. Згодом, міри довіри для кожної оцінки надають обґрунтування того, чи слід прийняти, відкинути або переглянути оцінку.

У Розділі 3 Борст і МакКласкі продовжили висвітлювати досвід масової оцінки в США. Вони також надали нам методологічний огляд та власні рекомендації щодо того, якому підходу вони віддають перевагу, а саме модифікованому методу порівняльних продажів, який також можна розглядати як модифікований метод зважених залишкових помилок. Тут аналіз базується на матриці розбіжностей, де більш схожі елементи отримують більшу, а менш схожі - меншу вагу в розрахунках. Борст і МакКласкі показали, як певні вдосконалені структури моделей, а саме просторово лагована модель вагової матриці та географічно зважена регресія (GWR), ґрунтуються на тих самих

принципах, що й метод порівняльних продажів. Звичайно, у загальному використанні метод порівняльних продажів все це розглядається як відносно локалізований метод, який не є кількісно вибагливим.

У Розділі 4 Оп'т Велд з колегами продемонстрували застосування автоматизованої оцінки на голландському ринку житла. У Нідерландах ріелтори грають

Важливу роль відіграють ріелтори: вони беруть участь у продажі близько 90% усіх будинків, що продаються. Щоб оцінити ринкову вартість будь-якого будинку в Нідерландах, NVM - Нідерландська організація агентів з нерухомості - надає своїм членам "MarkPositie", веб-додаток для автоматизованої оцінки будь-якого будинку з урахуванням його характеристик за допомогою гедоністичної цінової моделі. Оп'т Велд та його колеги надали опис веб-додатку, гедоністичної цінової моделі та наявних даних.

У Розділі 5 Д'Амато і Синяк продовжили опис масової оцінки в Білорусі, де нечіткі числа були застосовані для зменшення неточностей, спричинених недостатньою доступністю даних. Такий метод робить акцент на сприйнятті розмірів, а не на вимірюваннях, і має в своїй основі наукову філософію, яка не відповідає ідеалам раціонального і врівноваженого мислення. На думку Д'Амато та Синяка, білоруський досвід оцінки землі є позитивним. Ці автори не тільки розповіли нам про зовсім інший контекст оцінки, але й обґрунтували використання зовсім іншого методу, ніж це зазвичай буває.

Ці описи проілюстрували проблеми та можливості оцінки в абсолютно різних ринкових умовах та ситуаціях з наявністю даних: по-перше, в (англо)американській економіці, де регресійні методи успішно використовуються вже близько півстоліття, по-друге, в Нідерландах, де доступність даних сьогодні також хороша, але автоматизовані інструменти оцінки почали використовуватися відносно недавно, і, нарешті, в східноєвропейській економіці, що розвивається, де обмеження доводиться

компенсувати, зосереджуючись на припущеннях, зроблених під час моделювання. Цікаво, що в останньому випадку опір сучасним програмам може бути нижчим, ніж у попередніх випадках.

Після цих презентацій багатство дискусії вже можна було побачити на двох рівнях: тип методології, якій надається перевага, та фактичний емпіричний контекст, в якому відбувається застосування. У наступному розділі ми розглянемо ще шість узагальнюючих описів того, що може запропонувати академічна наука з точки зору складних підходів до моделювання. Ці описи

поглиблюють перший з наведених вище аргументів (щодо технічних питань) з непрямым посиланням на другий і третій аргументи (щодо контекстуальних питань).

Сучасні та нові методи

У розділі 1 Де Розьє і Теріо представили порівняння різних методів, які можна вважати просторовим розширенням підходу гедоністичної регресії. Вони також представили добре структуровану дискусію про міське зовнішнє середовище та географічну доступність на прикладі моделювання ринку на житло в місті Квебек, Канада. Спочатку Де Розьє і Теріо пояснили важливість врахування зовнішніх ефектів - на прикладі близькості ліній електропередач

і кількості 3х11 районів - а також моделювання доступності до міських послуг.

ВИСНОВКИ

На основі теоретичних засад, які були розглянуті у першому розділі, важливо зазначити наступну інформацію:

1. Інститут оцінки земель регулюється відповідно до таких головних нормативно-правових актів: Конституції України (254к/96-ВР), Земельного кодексу України (2768-14), Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (2658-14), Закону України "Про оцінку земель" (1378-15) та інших нормативно-правових актів, що прийняті відповідно до вказаних законів. У сучасних умовах економіки в Україні грошова оцінка земельних ділянок набула ґрунтового значення.

2. Зважаючи на всі аспекти, які були висловлені, можна впевнено стверджувати, що наше законодавство у сфері грошової оцінки потребує покращень шляхом його адаптації до Міжнародних стандартів оцінки майна. Це можна досягти шляхом внесення змін до національних стандартів оцінки майна.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

[1]. Бусуйок Д.В. Шляхи удосконалення законодавчого регулювання грошової оцінки земельних ділянок / Д.В. Бусуйок // Право України. – 2010. – № 3. – С. 166–173.

[2]. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землепорядний вісник, науково-виробничий журнал. – 2016. – № 7. – с. 41.

[3]. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк. URL: http://businessinform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf

[4]. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Ю.М. Палеха – Київ: Профі, 2006. – 324 с.

[5] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

[5.1.] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

[5.2.] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

[5.3] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

[7] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>

[8] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>

[9] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

[10] 1531 "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок в Україні

[11] IAAO (2012), «Standard on Mass Appraisal of Real Property», Kansas City, Missouri, USA, [Online], available at: <https://www.iaao.org/>

[12] Fastighetsbildningslagen (1970:988), [Online], available at: <http://www.notisum.se/rnp/document/?id=19700988>

[13] Кошель А. О. Масова оцінка земель: шведський досвід та перспективи використання його концептуальних засад в Україні / А. О. Кошель // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3-4. С. 124-131. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2014_3-4_17.

[14] The World Bank (2005). Implementation completion report (scl-44980) on a loan in the amount of €14.05 million to the Republic of Slovenia for a real estate registration modernization project. Document of The World Bank No. 34628. December 29, 2005, [Online], available at: <http://documents.worldbank.org/curated/en/333131468301132148/pdf/34628.pdf>

[15] Smodiš, M. (2017). Real property mass valuation system in Slovenia. Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia Valuation Office. [Online], available at: <http://docplayer.net/45638289-Real-property-massvaluation-system-in-slovenia.html>

[16] OECD Tax Policy Reviews: Slovenia 2018 [Electronic resource]. – Access mode https://books.google.com.ua/books?id=1kpcDwAAQBAJ&pg=PA142&lpg=PA142&dq=slovenia+mass+appraisal&source=bl&ots=eOtakHP8r3&sig=ACfu3U0OK_9kThpDVg4RYtKAA6mIwcGPw&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKewjfl-L08_vpAhVDiYskHY7AmsQ6AEwCh0ECAoQAQ#v=onepage&q=slovenia%20mass%20appraisal&f=false

[17] там же зрозумію

[18] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text>

[19] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2022-п#Text>

[20] Land evaluation: textbook / M.G. Step, O.Ya. Mikula, S.S. Radomsky and others ; per community Ed. M.G. Degree. K.: AgroEducation 2014. 373 pp

[21] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

[22] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06#Text>

[23] Дештяр А.О. - Плата за землю як складова майнового оподаткування: роль у формуванні місцевих бюджетів та резерви збільшення надходжень.-DOI: 10.5281/zenodo.1491379 УДК 352.07

[24] Мацук З. А. Фіскальний федералізм як децентралізована модель формування бюджетного регулювання в Україні / З. А. Мацук // Фінанси, облік

і аудит. - 2014. - Вип. 1. - С. 81-94. - Режим доступу:
http://nbuv.gov.ua/jpdf/Foa_2014_1_9.pdf.

[25] Демчак Р. Бюджетна децентралізація є основним чинником економічної безпеки держави /Р. Демчак // [Електронний ресурс]. — Режим доступу:<http://solydarnist.org/?p=15037>

[26] Кошель А.О. МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ОЦІНКИ ТА ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. — 2015р. — с.588.

[27] Миндрин А.С., Лепке О.Б. Совершенствование форм и методов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве / А.С. Миндрин, О.Б. Лепке. — М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2013.

[28] Назаренко В.И. Теоретические основы аграрной политики на Западе и России / В.И. Назаренко. — М., 2009., с. 77–78

[29] Оценка земельных ресурсов. — М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999., с. 246–248

[30] Фрункин Б.Е. Аграрная политика в странах Центрально-Восточной Европы и Азии: современные тенденции / Б.Е. Фрункин. — М., 1997, с. 117–118

[31] Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах / Г.Е. Быстров. — Минск, 2001., с. 98

[32] Миндрин А.С., Лютых Ю.А. и др. Налогообложение и аренда сельскохозяйственных угодий / А.С. Миндрин, Ю.А. Лютых и др. — М.: ВНИЭТУСХ, 2002, с. 100–108

НУБІП України

НУБІП України