

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та
інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

КОВАЛЕНКО Сергій Іванович

**Формування системи масової оцінки земель в Україні // Formation of the
mass land appraisal system in Ukraine**

спеціальність 051 – Економіка
освітньо-професійна програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ЕОЗм-21
С.І. Коваленко

Науковий керівник:
д.е.н., професор Б.О. Язлюк

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«__»_____20__р.

Завідувач кафедри

_____Б.О. Язлюк

ТЕРНОПІЛЬ - 2022

ЗМІСТ

Вступ	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У РИНКОВИХ УМОВАХ	6
1.1. Нормативно-правове забезпечення проведення оцінки земель в Україні	6
1.2. Теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земель	20
Висновки до розділу 1	27
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ	28
2.1. Перспективи розвитку системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки	28
2.2. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель	37
Висновки до розділу 2	55
РОЗДІЛ 3. АВТОМАТИЗОВАНА МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇЇ ВПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ	56
Висновки до розділу 3	64
Висновки	65
Список використаних джерел	68

Вступ

Актуальність теми. Земельна реформа в Україні заклала основи для формування ринкових земельних відносин та широкого поширення ринкових транзакцій щодо земельних ділянок. Ці процеси створили передумови для запровадження масової оцінки земель, як ключового елементу економічного регулювання земельних відносин, зокрема з метою справляння плати за землю. Така оцінка ґрунтується на стандартизованих методах математичного аналізу ринкових даних, а також на оцінці їх достовірності з використанням засобів статистики.

З метою проведення оціночних робіт в фіскальних та регуляторних цілях в багатьох розвинених країнах існує системи масової оцінки земель, а також іншого нерухомого майна. Основна мета функціонування цих систем – забезпечення оподаткування земель та нерухомості на основі їх ринкової вартості. Існування системи масової оцінки земель сприяє вирішенню завдань розвитку ринку земель, страхування нерухомості, іпотечного кредитування, а також інвестиційного аналізу ринку землі та ринку нерухомості.

Ключова перевага використання систем масової оцінки земель полягає у підвищенні об'єктивності процесів оподаткування земельної власності, оскільки розмір податкового навантаження на базі такої оцінки буде залежати від дійсної ринкової вартості майна, що підлягає оподаткуванню. Це дає змогу уникати дефектів системи оподаткування в Україні.

Проблеми теорії та практики використання оцінки земель та іншого нерухомого майна досліджувалися у роботах багатьох вчених, серед яких можна виокремити доробки А. Асаула, Д. Арацкого, В. Горемикіна, С. Грибовського, А. Грязнової, В. Григор'єва, І. Караваєвої, А. Калініної, Р. Нагаєва, А. Полянського, В. Рутгайзера, М. Соловйова, С. Ткачука, Є. Тарасевича, М. Федотової, О. Хісматулова, А. Якуніної та ін.

Мета і завдання дослідження. Мета нашого дослідження полягає у розгляді теоретико-методологічних і еколого-економічних засад

функціонування системи масової оцінки земель, а також розробці практичних рекомендацій щодо її удосконалення в Україні, які сприятимуть на перспективу підвищенню ефективності раціонального використання земель на ринкових засадах.

Для досягнення поставленої мети слід виокремити такі **завдання**:

- розглянути нормативно-правове забезпечення проведення оцінки земель в Україні;
- розкрити теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земель;
- оцінити перспективи розвитку системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки;
- запропонувати наукові підходи до удосконалення системи справляння плати за землю в Україні шляхом проведення податкового зонування території громад для диференціації ставок земельного податку;
- розкрити алгоритм масової оцінки як компонента системи оподаткування земель;
- обґрунтувати наукові засади використання автоматизованої масової оцінки земель та перспективи її запровадження в Україні.

Об'єктом дослідження є процес масової оцінки земель.

Предметом дослідження – сукупність теоретичних, методичних та прикладних засад та рекомендації для формування системи масової оцінки земель в Україні.

Методи дослідження. В основу нашого дослідження покладено фундаментальні положення та основні принципи сучасної економічної теорії та управління.

Наукова новизна одержаних результатів. Проведене дослідження вирішує важливу прикладну проблему із формування ефективної системи масової оцінки земель в Україні, яка за умов завершення земельних реформ та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення буде сприяти переходу процесів оцінювання землі на ринкову вартість як базу

оподаткування.

Практичне значення одержаних результатів проведеного дослідження знаходиться у обґрунтованих положеннях щодо оптимізації процесів формування системи масової оцінки земель в нашій країні, які здійснюються відповідно до чинного земельного законодавства й покликані забезпечити формування у найближчій перспективі ефективної системи плати за землю.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У РИНКОВИХ УМОВАХ

1.1. Нормативно-правове забезпечення проведення оцінки земель в Україні

Історія становлення оцінки земель в Україні є складним і тривалим процесом, що бере початок з радянських часів (початок ХХ ст.). Основу нормативно-правового забезпечення складають Податковий, Земельний та Цивільний кодекси, Закон України «Про оцінку земель» [38], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [39], Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [32], Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» [33] та низка постанов Кабінету Міністрів України та наказів профільних установ.

Аналізуючи Закон України «Про оцінку земель» [38], слід зазначити, що він визначає «правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних із 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» [38].

Об'єктами оцінки земель цей закон визначає «територію адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, і навіть на земельні частки (паї), у межах території України.

Види оцінки земель – залежно від мети та методів проведення оцінки – визначені таким чином:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Окремо стаття 6 цього закону визначає, що суб'єктами оціночної

діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників» [38].

У статті 13 визначене обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок. Грошова оцінка земель може бути двох видів: нормативна та експертна.

Наприклад, регламентована грошова оцінка земельних ділянок проводиться у випадках: визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; у справах про спадщину та спадкування (за заповітом) за законом. право та державне оподаткування у разі представництва прав), а також у справах про спадкування майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) та дарування землі відповідно до закону; визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; формулювання раціонального використання та економічного стимулювання та механізми збереження земель, передача ділянок державної або громадської власності площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних та оздоровчих споруд; проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не

проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться «у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою або часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- визначення розміру майнової шкоди збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду» [38].

Стаття 16 Закону України «Про оцінку земель» визначає порядок проведення бонітування ґрунтів. Зазначено, що «бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду. Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років» [38]. Бонітування ґрунтів проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [35].

Відповідно до статті 17 визначений порядок проведення економічної

оцінки земель: «економічна оцінка земель проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років. Економічна оцінка земель проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою» [35].

Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначений статтею 18. У ній йдеться, про те, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Проводиться «нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;

- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою» [35].

У статті 19 визначено основні положення 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, вільних від будівель і споруд, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, одноосібного обробітку, яка використовується при викупі цих ділянок для суспільних потреб або примусовій передачі їх для суспільних потреб
Основи методичного підходу до чистої капіталізації операційний дохід або дохід

від оренди ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням (використанням) визначає потребу на дату прийняття рішення про викуп таких ділянок для суспільних потреб» [35].

Грошова оцінка експертами з оцінки земель проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, права власності та професійну оціночну діяльність в Україні» [39], інші нормативно-правові документи та національні стандарти, норми і правила.

Відповідно до статті 25 «державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону» [39].

Відповідно до статті 26 порядок утворення та діяльність саморегулювних організацій у сфері оцінки земель визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їх повноваження – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [39].

Саморегулювні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки

земельних ділянок є «юридичними особами, що діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегульованих організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку.

Порядок визнання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, статусу саморегульованої організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України» [39].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [39] визначає «правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів» [39].

У статті 3 визначається, що «оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

При цьому, майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, а також об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності. А майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема й права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги» [39]. Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна.

Відповідно до статті 4 «професійною оціночною діяльністю визначається

діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна» [39].

У статті 5 «суб'єктом підприємницької діяльності є: фізична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, зареєстрована в установленому законом порядку, та юридична особа незалежно від її організаційно-правової форми та форми власності, яка провадить господарську діяльність, в якій: оцінка посад не менше одного працівника Установи, уповноважені органами державної влади та органами місцевого самоврядування здійснювати оціночну діяльність та займатися оціночною роботою під час виконання ними обов'язків з управління та розпорядження державним майном та (або) спільним майном» [39].

Відповідно до статті 6 «оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і отримали свідоцтво про присвоєння кваліфікації оцінювача.

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється згідно статті 9 у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України» [39].

У статті 10 зазначається, що «оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна» [39].

Варто зазначити, що в цілому Закон України «Про оцінку земель» [38] є досить збалансованим і предметним, проте варто напрацювати певні зміни до нього: ввести новий різновид оцінки, що ґрунтуватиметься на масових методах оцінювання. Удосконалене законодавство замінить чинну нормативну оціночну базу.

До нормативних документів, що регламентують «правила» проведення оцінки земель в Україні, належать національні стандарти. Національний Стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [32] затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

У пункті 2 зазначеного документа «особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна» [32].

Відповідно до пункту 4 стандарту «оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання» [32].

Зокрема, пункту 5 визначає: «принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Корисність належить розуміти як здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу» [32].

У пункті 6 утверджено «принцип попиту та пропонування, що відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, що можуть зумовити зміни в співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно» [32].

Відповідно до пункту 7, принцип заміщення передбачає «врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку» [32].

Згідно з пунктом 8 – принцип очікування передбачає, що «вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним» [32].

В положеннях статті 9 обґрунтовано принцип внеску (граничної продуктивності), він «передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких чинників, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого чинника вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності» [32].

Принцип найбільш ефективного використання (стаття 10) полягає в «урахуванні залежності ринкової вартості оціночного об'єкта від його найбільш ефективного використання. Найбільш ефективне використання розуміється як використання майна, у результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними» [32].

Також в Національному Стандарті №1 зазначаються положення щодо бази оцінки та порядку визначення вартості, методичних підходів до оцінки майна та їх основні засади, загальних вимог до проведення незалежної оцінки майна, загальних вимог до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, загальних вимоги до рецензування звіту про оцінку майна.

Національний Стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [33] є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Відповідно до статті 3 «об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень» [33].

Також у Національному Стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна»

визначені особливості застосування методичних підходів та особливості оцінки окремих видів нерухомого майна.

На підґрунті зіставлення вітчизняної нормативно-правової бази та законодавчих актів країн світу з високим рівнем розвитку земельного ринку робимо висновок: до національних стандартів з оцінки земель необхідно внести зміни щодо введення масових методів оцінки земель та іншого нерухомого майна, які мають базуватися на ринкових даних.

Одним з основних кодифікованих нормативно-правових документів, що регламентує питання оцінки земель в Україні є Земельний кодекс України. У статтях 199-201 визначені положення щодо бонітування ґрунтів як «порівняльної оцінки якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах; економічної оцінка земель, щодо оцінки землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі та грошової оцінки земельних ділянок» [13].

У цих статтях також зазначається, що «дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі» [13].

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. «Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною й експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок» [13].

Іншим, не менш важливим кодифікованим правовим документом, який має безпосереднє відношення до оцінки земель, є Податковий кодекс України. Зокрема, в статті 14.1.125. зазначено, що «нормативна грошова оцінка земельних ділянок для цілей оподаткування це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин» [35].

Відповідно до статті 271 базою оподаткування є: «нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого цим розділом та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено. При цьому рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, у якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом» [35].

Згідно зі статтею 289 для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює управління у сфері оцінки земель та земельних ділянок. При цьому, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I:100, \quad (1.1)$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, то він застосовується зі значенням 115 [35].

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель [17].

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації не пізніше 15 січня поточного року забезпечують інформування центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну податкову і митну політику, і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 року № 489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [37]. Цей Порядок визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 (зі змінами). Дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви. У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [34].

Для земель сільськогосподарського призначення діє методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [37]. У ній зазначено, що «нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

Базою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (в тому числі під господарськими будівлями та дворами) є відомості державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, класифікація ґрунтів, економічна оцінка земель), землевпорядної документації.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається на основі критеріїв капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення в природних сільськогосподарських районах, областях тощо Автономної Республіки Крим. Києві та Севастополі розроблено нормативні шкали грошової оцінки сільськогосподарських виробничих груп ґрунтів природних сільськогосподарських територій (сільськогосподарських угідь) на основі додатків та класифікаційних показників ґрунтів.

За результатами нормативної грошової оцінки окремих сільськогосподарських ділянок територіальні установи Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної

ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви. У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються Держгеокадастром в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді» [37].

Головна ж економічна сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення полягає в тому, що «в основу її розрахунку є рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році» [36].

Аналізуючи вищезазначені положення щодо методичних основ розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, наголошуємо на недосконалості сучасного підходу для нинішніх ринкових умов. У процесі оцінювання земель сільськогосподарського призначення виникла розбіжність між оціночною та ринковою вартостями, оскільки розрахунок опирається на економічні показники 1988 року, які не мають відношення до фактичного стану ринку земель в Україні і базувались на іншому «радянському» територіальному розподілі.

Враховуючи те, що грошова оцінка є однією з головних складових Державного земельного кадастру, який відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» [36] від 07.07.2011 № 3613-VI має відповідати головним принципам об'єктивності, достовірності та повноти відомостей. Тому «якість, а головне – об'єктивність та достовірність грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення задекларована на найвищому законодавчому рівні і має першорядне значення для встановлення розміру земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель»

[36].

Загалом, оціночна нормативно-правова та законодавча практика засвідчує, що процес формування стабільної оціночної системи як бази для подальшого оподаткування земельних ділянок перебуває лише на початковій стадії. Трансформація такої системи має відбуватися лише через перехід на базу ринкової вартості, як єдиного об'єктивного джерела оцінки земель в Україні.

1.2. Теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земель

Процес інтеграції України до Європейського Союзу вимагає адаптації її законодавства до європейських стандартів, що актуалізує питання обґрунтованості правової та економічної моделі європейських країн. Тому особливо актуальним є вивчення ефективності пакетної оцінки нерухомого майна, наприклад землі. Так, наприклад, ефективність колективної оцінки земельних ділянок залежить від структури доходів місцевих бюджетів та господарської діяльності органів місцевого самоврядування за результатами фактичної колективної оцінки земель, об'єкт нерухомості.

Оцінка якості – це рутинний процес, що характеризується підвищенням стандартизації процедур і підвищенням значення методів обробки геолого-статичних даних. Такі властивості залежать від впливу на його вартість за допомогою важливих факторів, що впливають на параметри об'єкта, та необхідності визначення об'єктивних закономірностей зміни вартості еквівалентності, можливість якої настає за умови використання методів економіко-математичного та статистичного аналізу. «Контроль якості результатів масової оцінки здійснюється принципово іншими способами, оскільки отримані на основі застосування статистичного апарату результати можуть бути перевірені тільки статистичними методами. Усе це є свідченням недостатнього рівня дослідженості у вітчизняній науці проблеми ефективності оцінки земель» [22].

В економічній теорії і практиці проблема визначення ефекту й

ефективності діяльності, спрямованої на отримання прибутку, є досить актуальною. В економічній науці розглядають питання економічної ефективності, зокрема економічної ефективності виробництва. Науковці зазначеної галузі «до виробництва відносять і діяльність щодо проведення та організації масової оцінки земельних ділянок. При цьому застосовуються різноманітні підходи до визначення критеріїв та показників економічної ефективності виробництва, складу результатів і врахування витрат, даються різні тлумачення ефективності, пропонується широкий спектр способів її вимірювання» [7]. Питання ж соціальної, екологічної та іншої ефективності розглядаються, зазвичай, як елементи, що доповнюють економічну ефективність.

Ефективність виробництва – це складна економічна категорія, що відображає сутність процесу розширеного відтворення. У ній відображається одна з найважливіших ознак суспільного виробництва – результативність. Вона є формою вираження виробництва. У земельно-оціночних роботах розрізняють такі види ефективності: економічну, соціально-економічну та еколого-економічну.

Ефективність є комплексним відображенням кінцевих результатів використання всіх ресурсів виробництва за певний проміжок часу.

Оцінка економічної ефективності проводиться шляхом зіставлення результатів виробництва з витратами.

Результати виробництва розуміють як його «корисний кінцевий наслідок у вигляді:

- 1) матеріалізованого результату процесу виробництва, що вимірюється обсягом продукції – у натуральній і вартісній формах;
- 2) економічного ефекту діяльності підприємства, що поєднує не тільки обсяг виготовленої продукції, а й охоплює її споживчу вартість.

Кінцевим результатом виробничо-господарської діяльності підприємства за певний проміжок часу є чиста продукція, тобто новостворена вартість, а кінцевим фінансовим результатом комерційної діяльності – прибуток» [25].

Ефективність виробництва можна класифікувати за окремими ознаками на такі види:

- за наслідками – економічна, соціальна та екологічна;
- за місцем отримання ефекту – локальна й загальна;
- за ступенем збільшення (повторення) – первинна (одноразовий ефект) і мультиплікаційна (багаторазово повторюваний);
- за метою визначення – абсолютна (характеризує загальну величину ефекту чи в розрахунку на одиницю витрат чи ресурсів) і порівняльна (при виборі оптимального варіанту з декількох варіантів господарських або інших рішень).

Якщо об'єднуються всі види ефективності, формується загальна інтегральна ефективність діяльності підприємства.

Для земельно-оціночних робіт виокремлюють такі види ефективності:

- економічна (збільшення надходження податків і неподаткових платежів до місцевих бюджетів);
- екологічна (усунення негативного впливу на земельні ділянки, довкілля);
- соціальна (поліпшення умов проживання населення на певній території);
- інформаційна (виявлення раніше не врахованих об'єктів, збільшення кількості платників податків і надходжень до бюджету).

Досягнення економічного або соціального ефекту пов'язане з необхідністю встановлення поточних і одноразових витрат. До поточних відносяться витрати, що входять до собівартості продукції.

Одноразові витрати – це «авансовані кошти на створення основних і приріст оборотних фондів у формі капітальних вкладень, що дають віддачу лише через деякий час» [26].

Показники визначення ефективності можуть бути розділені на такі види:

- показники економічної ефективності;
- показники екологічної ефективності;

- показники технологічної ефективності.

Екологічна ефективність масової оцінки земельних ділянок може бути первинною, проміжною й кінцевою.

Первинна ефективність полягає в «зниженні негативного впливу на довкілля, а також поліпшенні його стану, вона може проявлятися в зниженні обсягу забруднень і концентрації шкідливих речовин в ґрунті, воді, повітрі до гранично допустимих норм, збільшенні площ придатних до використання земель» [8].

Проміжна ефективність – зниження забруднень природного й антропогенного середовища до мінімально допустимих норм;

Кінцева ефективність полягає в підвищенні тривалості життя населення, зниження рівня захворюваності.

Екологічна ефективність може бути досягнута шляхом збільшення ставок земельного податку для підприємств, функціонування яких зумовлює забруднення довкілля.

Соціальна ефективність масової оцінки земельних ділянок виражається таким чином:

- проведення розрахунків ринкової вартості земельних ділянок розширює диференціацію ставок земельного податку і податку на інше нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що спричиняє підвищення соціальної справедливості щодо справляння податків;

- використання податкових надходжень на відновлення інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів;

- збільшення податкових надходжень у результаті переходу на нову систему оподаткування розширює економічні можливості органів місцевого самоврядування.

У результаті – нова система оподаткування нерухомого майна, якщо вона економічно ефективна, є соціально орієнтованою.

Інформаційна ефективність робіт по масовій оцінці формується за рахунок її інформативного забезпечення. У процесі земельно-оціночних робіт

«збирається, систематизується й обробляється величезний обсяг інформації, що дає змогу уточнити найбільш важливі чинники, які характеризують земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомого майна, що дозволяє створити найбільш повну і точну інформаційну базу, що містить дані про всіх платників податків і об'єкти оподаткування.

Вимірювання ефективності виробництва передбачає встановлення критерію ефективності – єдиного для всіх рівнів економіки – від підприємства до держави в цілому. Отже, загальним критерієм економічної ефективності виробництва є зростання продуктивності суспільної праці» [26].

Нині економічна ефективність виробництва оцінюється на підґрунті цього критерію, що виражається «в максимізації зростання національного доходу (чистої продукції) на одиницю праці» [26].

На рівні підприємства формою єдиного критерію ефективності його діяльності може бути максимізація прибутку. Ефективність виробництва знаходить конкретне кількісне вираження у «взаємозалежній системі показників, що характеризують ефективність використання основних елементів виробничого процесу» [26].

Система показників економічної ефективності повинна відповідати «таким принципам:

- забезпечувати взаємозв'язок критерію і системи конкретних показників ефективності виробництва;
- визначати рівень ефективності використання всіх видів ресурсів, що використовуються у виробництві;
- забезпечувати вимірювання ефективності виробництва на різних рівнях управління;
- стимулювати мобілізацію внутрішньовиробничих резервів підвищення ефективності виробництва» [25].

З урахуванням зазначених принципів сформована така «система показників ефективності виробництва:

- 1) узагальнювальні показники:

- виробництво чистої продукції на одиницю витрат ресурсів;
- прибуток на одиницю загальних витрат;
- рентабельність виробництва;
- витрати на 1 грн товарної продукції;
- частка приросту продукції за рахунок інтенсифікації виробництва;
- загальний ефект використання одиниці продукції;

2) Показники ефективності використання праці (персоналу):

- темп зростання продуктивності праці;
- частка приросту продукції за рахунок збільшення продуктивності праці;
- абсолютне й відносне вивільнення працівників;
- коефіцієнт використання корисного фонду робочого часу;
- трудомісткість одиниці продукції;
- обсяг заробітної плати на одиницю продукції;

3) показники ефективності використання виробничих фондів:

- загальна фондвіддача;
- фондвіддача активної частини основних фондів;
- рентабельність основних фондів;
- фондомісткість одиниці продукції;
- матеріаломісткість одиниці продукції;
- коефіцієнт використання видів використання сировини й матеріалів;

4) показники ефективності використання фінансових коштів:

- рентабельність оборотних коштів;
- оборотність оборотних коштів;
- відносне вивільнення оборотних коштів;
- питомі капітальні вкладення (на одиницю приросту потужності або продукції);
- рентабельність капітальних вкладень;
- термін окупності капітальних вкладень» [25; 26].

Для кожної галузі промисловості внаслідок її техніко-економічних особливостей характерні специфічні чинники ефективності.

Усе їх різноманіття можна класифікувати за трьома ознаками:

1) джерелами підвищення ефективності, основними з яких є: зниження трудо-, матеріало-, фондо- і капіталомісткості виробництва продукції, раціональне використання природних ресурсів, економія часу та підвищення якості продукції;

2) основним напрямом розвитку й вдосконалення виробництва, до яких відносяться: «прискорення науково-технічного прогресу та збільшення техніко-економічного рівня виробництва, упровадження організаційних систем управління; удосконалення форм і методів організації виробництва, планування, мотивації, трудової діяльності тощо» [26];

3) рівнем реалізації в системі управління виробництвом, відповідно до якого чинники поділяються на:

а) внутрішні (внутрішньовиробничі), основними з яких є: «освоєння нових видів продукції; механізація й автоматизація; впровадження; прогресивної технології та новітнього обладнання; поліпшення використання сировини, матеріалів, палива, енергії; вдосконалення стилю управління тощо» [26];

б) зовнішні – це вдосконалення галузевої структури промисловості й виробництва, державна економічна й соціальна політика, формування ринкових відносин і ринкової інфраструктури та інші чинники.

Виробничо-економічна ефективність характеризує сукупний вплив на рівень виробництва продовольчо-технологічної ефективності й економічного механізму. Вимірюється вартісними показниками: собівартістю, валовим і чистим доходом, прибутком тощо.

Соціально-економічна ефективність, походячи від виробничо-економічної, відображає «рівень реалізації економічних інтересів і ефективність роботи підприємства в цілому» [26]. Для її характеристики використовують систему економічних показників.

Еколого-економічна ефективність характеризує сукупну економічну результативність процесу виробництва сільськогосподарської продукції з урахуванням впливу сільського господарства на довкілля. Відображається ефект

від використання в процесі виробництва затрат, пов'язаних з ліквідацією або запобіганням забрудненню й руйнуванню природного середовища. На думку науковців, потрібно виділяти лише два види ефективності: економічну й соціальну.

Економічна ефективність визначається шляхом зіставлення отриманого ефекту (результату) з використаними ресурсами або затратами.

З метою удосконалення ефективності грошової оцінки земель на основі масових методів, на наш погляд, необхідно застосувати невідкладні заходи щодо виправлення ситуації, що склалася в царині грошової оцінки, а саме:

- необхідно розробити чіткі й зрозумілі нормативні документи щодо впровадження масової оцінки земель, проходження експертизи, надання інформації та інших аспектів виконання кадастрових та землеоціночних робіт;

- потрібно комплексно змінити вже наявні методики або розробити нові, що відповідають вимогам міжнародного законодавства, міжнародних стандартів оцінки, а також дають змогу звичайному користувачеві збагнути технологічний процес виконання робіт;

- експерт-оцінювач, який виконує роботи з масової оцінки, повинен бути повністю незалежний від органів державної влади, захищений законодавством.

Висновки до розділу 1

Важливим елементом оцінки земельних ресурсів є визначення земельної ренти та шляхів її раціонального та збалансованого перерозподілу між усіма суб'єктами землекористування (землевласниками та землекористувачами, місцевими громадами, державою) для забезпечення їх еколого-економічного зацікавлення та підвищення рівня соціального та особистого добробуту. Через складність природи формування земельної ренти, незалежно від теоретичного чи методичного аспекту, єдиного погляду на окремі економічні категорії вчені не мають. Еволюція цих понять відповідає розвитку загальноекономічної науки і тісно пов'язана з розвитком виробничих відносин. Оцінка землі в сучасних умовах має базуватися на ринковому підході, що базується на ринковій вартості

земельних ділянок. Ретельна оцінка чинного нормативно-правового забезпечення процесу оцінки землі підтверджує такий низький рівень активності.

РОЗДІЛ 2

ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ РОЗВИТКУ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Перспективи розвитку системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки

По мірі ефективного впливу податку на господарську діяльність платника створюватимуться умови для раціонального використання землі. Сучасна українська система оподаткування, у тому числі податок на майно підприємств, організацій, установ та податок на майно фізичних осіб, не відповідає подібним принципам і використовується здебільшого в фіскальних цілях, а не в цільових цілях загальноекономічного характеру. Повному розкриттю потенціалу доходу від власності перешкоджає використання застарілих показників вартості[308], які занижують справжнє значення податкової бази.

Особливого значення на сьогодні набувають питання децентралізації та запровадження загального податку на майно замість існуючого податку на землю та окремого податку на майно. Оцінка нерухомості за ринковою вартістю є одним із важливих аспектів ефективної сучасної системи оподаткування.

Питанням оподаткування земель займаються багато вітчизняні й закордонні науковців, проте питання удосконалення системи оподаткування земель на основі її масової оцінки є порівняно новим і потребує глибшого дослідження.

Питання оподаткування є одними з найбільш складних і понад 300 років посідають чільне місце в дослідженнях вчених економічного, юридичного та політичного профілю. Головним економічним сенсом податків є вилучення державою на користь суспільства певної частини валового внутрішнього продукту у вигляді обов'язкового внеску з метою формування фінансових ресурсів. Основною сферою регулювання податків є в передусім економічна сфера суспільства: визначаються стимули й штрафні санкції, які зосереджують рух капіталу і робочої сили до того чи іншого виду господарської діяльності або,

навпаки, перешкоджають шляху розвитку небажаної економічної тенденції.

На думку О.І. Драпіковського «стимулом до розробки ринково орієнтованих моделей масової оцінки в нашій країні може стати впровадження оподаткування нерухомого майна й доходів з його продажу та формування пов'язаного з ним нового напрямку в оціночній діяльності – оцінки для цілей оподаткування (податкової оцінки)» [11].

Варто частково погодитися з думкою науковця та підкреслити, що масова оцінка проводиться, як свідчить міжнародний досвід, насамперед для цілей оподаткування. Це пов'язано з тим, що вона дозволяє при невисокій трудомісткості проводити оцінку великих масивів даних і розраховувати ціни великої кількості об'єктів.

Податок на нерухоме майно є важливим компонентом справедливої податкової системи багатьох країн світу [2; 17]. Цей податок може забезпечити «надходження стабільних економічно ефективних доходів до місцевих бюджетів населених пунктів, при цьому його адекватне сприйняття громадою може бути лише за умов наявності прозорих законів, які регулюють оподаткування нерухомого майна та забезпечують справедливий розподіл податкового тягара між платниками податків» [4]. Податок на нерухоме майно діє нині більш ніж у 140 країнах світу і є економічним важелем стимулювання державою ефективного використання наявного капіталу.

Нерухоме майно практично неможливо знеособити (деперсоніфікувати) і приховати від оцінки, податкова база нерухомого майна відносно стабільна і має тенденцію до збільшення. Крім поповнення бюджету, оподаткування нерухомого майна є засобом стимулювання ефективного використання земель та інших об'єктів – засобів виробництва, які нерозривно пов'язані із землею.

Окремо варто зазначити, що податок на нерухоме майно, як свідчить світова практика [51; 53; 54], може забезпечувати самовизначення і фінансову незалежність територіальних громад, а також забезпечує здорову конкуренцію між ними у царині залучення бізнесу, інвесторів та створення сприятливих умов життя для місцевого населення й зростання їхнього добробуту.

Склад податку на нерухоме майно розглядається з точки зору поєднання відтворювальної та рентної складових податку. Перше завдання - формування в бюджеті коштів для фінансування суспільно необхідних витрат на відновлення використовуваних об'єктів навколишнього природного середовища. Другий – скасування диференційованої земельної ренти, вирівнювання конкурентних умов у взаємодії суб'єктів господарювання на етапі приймання та подальша реалізація результату екстенсивного чи інтенсивного впливу на земельні ділянки.

Характеристиками та перевагами податку на нерухомість є «гнучкість, прозорість, збалансованість доходів бюджету, а також адміністративна практичність, незалежність органів місцевого самоврядування» [24].

Гнучкість – це здатність податкових надходжень зростати та зменшуватися відповідно до потреб економіки та потреб бюджетних надходжень. Гнучкість є ознакою системи податку на нерухомість, яка базується на вартості. Крім того, значення самої вартості, встановленої для цілей оподаткування, має динамічно оновлюватися паралельно з процесом зміни вартості.

Варто зазначити, що прозорість оподаткування нерухомості дозволяє контролювати загальну якість роботи органів управління та сприяє їх прямій підзвітності громаді. Податок на нерухоме майно є єдиним податком, який «дає платникам податків можливість аналізувати та оскаржувати оцінку свого майна та порівнювати його з такими самими або близькими до них об'єктами» [21].

Важливим аспектом якісної системи оподаткування земель та нерухомого майна є збалансування бюджетних надходжень. Будь-які управлінські кадри, як правило, є прихильниками збалансованої системи бюджетних надходжень. Податок на вартість нерухомого майна є важливою складовою такої системи, оскільки опирається на стабільну й надійну базу.

Ці три особливості податку на нерухоме майно встановлюють вимоги до моделі масової оцінки вартості:

- можливість оперативного перегляду побудованих моделей залежно

від цільових напрямів держави;

- методи масової оцінки повинні бути чітко формалізованими для забезпечення прозорості та можливості довести справедливість розрахованих розмірів баз оподаткування;
- базисом масової оцінки повинна бути актуальна, повна й позбавлена суперечностей база даних.

Масова оцінка для цілей оподаткування є відносно новим явищем. Він був створений на початку 20 століття, коли влада почала проявляти інтерес до використання відносно недорогого єдиного, точного і справедливого методу податкової оцінки всіх об'єктів нерухомості. Пізніше бурхливий розвиток комп'ютерних технологій і пов'язаних з ними методів математичного моделювання справив величезний вплив на суспільну оцінку. У XXI столітті система колективної оцінки землі та іншого нерухомого майна є обов'язковим інструментом, засобом і методом удосконалення системи оподаткування нерухомості. Широкомасштабні системи оцінки землі та іншого нерухомого майна існують у багатьох країнах світу. У роботах відомих вчених Д. Янгмана та Д. Мальме [46], Р. Олма, А. Мюллера, Р. Весцелі [5] представлено детальний огляд та аналіз особливостей податкових систем різних країн. .

Характерно, що в країнах з ринковою економікою одним з основних джерел наповнення державного бюджету є орендні платежі та податки на нерухоме майно, вони витрачаються в основному на соціальні потреби.

Слід відмітити, що в окремих країнах (США, Канада, Великобританія, Німеччина, Італія, Японія та ін.) плата за землю входить до єдиного податку на нерухоме майно, водночас (Франція, Данія, ПАР, Аргентина, Тайвань) вона є самостійним податком. Як правило, у більшості країн, податок на землю є одним із місцевих податків. У США податок на нерухоме майно становить 1 % від його ринкової вартості. У Данії, Австралії, Новій Зеландії податок на землю є самостійним платежем і складає 3 % від ринкової вартості земельної ділянки (податок на будівлі та споруди – 1 % від ринкової вартості).

Країни Європейського Союзу використовують широкий спектр методів

для встановлення бази оподаткування, на основі якої розраховується дійсний розмір податку на нерухоме майно.

Оподаткування земель в країнах світу базується на податкових ставках на нерухоме майно, яке тлумачать як земельні ділянки з усіма будівлями і спорудами, що займають значну частину у формуванні валового внутрішнього продукту. Податок на нерухоме майно (зокрема й земельні ділянки) за своєю питомою вагою в складі податків країн Європейського Союзу має такий вигляд (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Податок на нерухомість в податковій системі країн Європейського Союзу

Різновиди податку	% від загальної кількості
Податок на прибуток	25
Податок з доходів корпорацій	9
Внески соціального страхування	26
Податок на заробітну плату	1
Податок на нерухомість	5
Податки загального споживання	20
Конкретні податки на споживання	11
Інші податки	3

А отже, податок на нерухомість складає 5 % від усіх податків, наявних нині в країнах ЄС.

У результаті значна частина податкових надходжень пов'язана з використанням і орендою земель. Наприклад, у Канаді частка платежів за нерухоме майно щорічно складає до 70 % від загальних податкових надходжень.

Проаналізувавши системи земельного оподаткування у різних країнах, можна виокремити декілька таких, що можуть бути корисними для впровадження в Україні.

Одним із них є податкова система Канади, а саме її провінції Онтаріо, яка є успішним прикладом планування та реалізації переоцінки на великому масиві об'єктів. Корпорація по оцінці муніципальної власності (КОМВ) – некомерційна компанія, створена наприкінці 1998 року для цілей адміністрування оцінки

нерухомого майна в провінції Онтаріо й обліку населення з метою проведення виборів, фінансується за рахунок місцевих муніципалітетів. Організація є найбільшим органом оцінки в Північній Америці, вона здійснює оцінку понад 4,3 млн об'єктів власності.

Водночас Індія демонструє цікавий підхід до проведення переоцінки з використанням так званої самооцінки, коли платники податків відносять свій об'єкт до однієї з груп вартості, які визначені з метою оподаткування, і зазначають його характеристики. Ситуація пасивного ринку і потенційно великої кількості неврахованих об'єктів, особливо приміської зони, забезпечує ефективність цього підходу, що розглядається як проміжний ступінь переходу до оцінки вартості на базі суб'єктивного уявлення щодо об'єкта.

На відміну від двох попередніх країн, Нідерланди мають досвід організації багатоцільового використання земельного реєстру. Земельний реєстр є багатоцільовим ресурсом, що застосовується для фізичного планування, управління земельними ресурсами, містобудування та статистики, окрім використання для оподаткування.

Особливої уваги заслуговує Данія як приклад адміністративної та інформаційної взаємодії різних систем, залучених до процесу оцінювання [28]. У Данії агентство, відповідальне за ведення земельного кадастру, присвоює кадастрові номери (ідентифікатори) земельним ділянкам. Земельний кадастр враховує власника ділянки, особливо розташованих на ній будівель. Місцеві органи реєструють платників податку на майно. Податкові органи реєструють ціну угоди, а центральний податковий орган проводить оцінку майна. Оцінка ґрунтується на даних про земельні ділянки, отриманих із земельного кадастру, та даних про нерухомість, отриманих від місцевих органів влади. Податковий орган повідомляє платнику податку результат оцінки (вартість землі та нерухомого майна), а платник податків має право оскаржити розрахунок податкового органу.

Яскравим прикладом, як це вже зазначалося в першому розділі, є Швеція, де діє єдиний державний орган для здійснення функцій земельного кадастру,

реєстру нерухомого майна, обліку прав власності, оцінки для цілей майнових податків та реєстру правових транзакцій.

Також слід зазначити, що Литва здійснила перехід до оподаткування майна на основі ринкової вартості. Закон про процедуру та умови встановлення прав власності на об'єкти нерухомого майна ухвалений у червні 1991 року. Як наслідок – земельна реформа, націлена на відновлення класу приватних власників, була успішно проведена. У 1997 році відповідно до закону про «Реєстр нерухомого майна» був створений об'єднаний реєстр земель та нерухомого майна. Організаційна спілка служб технічної інвентаризації будівель (споруд) і земельного кадастру створила передумови для проведення реформи оподаткування нерухомого майна. Водночас автоматизована система масової оцінки забезпечує можливість їх щорічної якісної переоцінки на всій території.

Законодавчою базою оподаткування нерухомості в Литві є Закон «Про податок на нерухоме майно» та Правила оцінки оподаткованого майна, затверджені постановою уряду 2005 року. Законом визначено об'єкт податку – земельні ділянки і будівлі, податкова ставка, платники податків. Податок адмініструється податковою інспекцією і зараховується до місцевих бюджетів. Базою оподаткування є ринкова вартість, податкова ставка складає 1 % від вартості. Оцінку здійснює державне підприємство – Центр реєстрів. Законом визначені методи оцінки всіх класів нерухомого майна з метою оподаткування. Досвід Литви та інших країн Прибалтики, на нашу думку, є найбільш цікавим для України.

З метою забезпечення справедливого податкового розподілу і в цілому розуміння системи оподаткування нерухомого майна необхідно, щоб податковою базою була вартість майна, яка використовується для визначення її поточної ринкової вартості. Міжнародні стандарти оцінки, монографії міжнародних експертів та інші наукові праці містять таке визначення: «поняття «поточна ринкова вартість» зосереджує увагу на актуальності ринкової вартості, відповідно, з метою оподаткування необхідно проводити моніторинг ринку

земель та іншого нерухомого майна і регулярну оцінку (переоцінку) його вартості» [56; 58; 59]. Як зазначено в Стандарті з політики у сфері оподаткування майна, схваленому в серпні 2004 року Міжнародним товариством податкових оцінювачів в Чикаго, «податковому оцінювачу рекомендується спостерігати за встановленням регулярних циклів переоцінки або, принаймні, за пороговими значеннями рівня експертної оцінки та її одноманітністю, які є сигналом для початку переоцінки».

Дж. К. Еккерт в роботі визначає «три основні функції системи масової оцінки нерухомості з метою оподаткування – переоцінка, супровід даних та актуалізація значень вартості» [54].

З'являється поняття «поточна ринкова вартість» – показник стану ринку нерухомості. Ця концепція підкреслює актуальність ринкової вартості. Тому для цілей оподаткування необхідно проводити моніторинг ринку землі та іншої нерухомості та періодично проводити оцінку (переоцінку) їх вартості.

Взяття за базу оподаткування поточної ринкової вартості забезпечує стабільність співвідношення вартості та податку на нерухомість. Водночас поточну ринкову вартість необхідно оцінювати на основі ринкових даних, що накладає об'єктивні обмеження, а все, що відрізняється від неї, можна вважати суб'єктивним явищем. Приймавши стандарт «поточної ринкової вартості», платникам податків легше оцінити, наскільки справедливо ставилося їхнє майно під час оподаткування. Тому було б справедливо використати його ринкову вартість як базу оподаткування податком на нерухоме майно, а частину в подальшому вилучити на користь суспільних благ.

Підводячи підсумок, можна сказати, що використання поточної ринкової вартості як бази оподаткування забезпечує стабільність співвідношення між вартістю та податком на майно. Водночас поточна ринкова вартість потребує визначення вартості на основі ринкових даних, накладаючи об'єктивні обмеження на все, що можна сприймати як відмінне від неї суб'єктивне явище. З «поточною ринковою вартістю» як стандартом платникам податків легше знати, чи дотримуються вони закону при оподаткуванні нерухомості. Ринкова вартість

відображає потенційну платоспроможність платника податків, і використання її як бази оподаткування може заохотити платників податків більш ефективно управляти своїм майном.

Вартість об'єктів оподаткування (земля та інше нерухоме майно) потребує періодичної переоцінки, що накладає певні вимоги та обмеження на систему оцінки об'єктів: затрати праці на оцінку не мають бути високими, оцінка має бути об'єктивною, оцінка має бути об'єктивною.

Основна мета розробки й створення системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна – забезпечення функціонування та вдосконалення системи оподаткування нерухомого майна, яка базується на ринковій вартості. Отже, моделі масової оцінки повинні забезпечувати отримання якісного результату, масову оцінку належить проводити системно, за принципами оподаткування.

Соціальні зміни в суспільстві, становлення ринку земель та іншого нерухомого майна, формування інституту власності створили передумови і сформували потребу реформування системи майнового оподаткування в Україні. Система оподаткування, що застосовується нині (щорічна індексація нормативної ціни земельної ділянки) не відображає зв'язку між вартістю земельної ділянки й податками на неї. Удосконалення системи оподаткування земель має базуватися на новому підході до визначення податку на землю на основі ринкової вартості. При цьому, особливої актуальності наразі набуває впровадження права територіальних громад самостійно визначати ставку оподаткування для конкретної категорії земель, що стане ефективним інструментом на шляху процесу децентралізації.

У цілому, перед Україною, як і перед більшістю «пострадянських» країн, гостро постала проблема вибору концепції оцінки земель та іншого нерухомого майна. Є два основні підходи, що застосовуються в оціночній практиці країн світу:

- 1) моделі, засновані на заздалегідь визначеній нормативній вартості, що систематично оновлюються і встановлюються державними органами;

2) моделі, засновані на методиках визначення ринкової вартості, або вартості, наближеної до ринкової.

Обидва напрями є систематизованими методами розрахунку вартості. Однак принципова різниця полягає в масштабі проведення робіт і контролі якості виконаної оцінки.

Як перший, так і другий підходи до проблеми оцінки земель мають переваги й недоліки. Визначення бази оподаткування на основі нормативної вартості передбачає більш урегульований і простий метод з позиції реалізації в масштабі всієї держави. Проведення масової оцінки для визначення ринкової вартості земель є більш складним методом на основі статистичних даних ринку земель та іншого нерухомого майна, проте воно значно здешевлює процес оцінки великих площ.

Оптимальним рішенням для удосконалення системи оподаткування в Україні є застосування методів масової оцінки, заснованих на єдиній методології з використанням стандартизованого програмного забезпечення для розрахунку ринкової вартості (на основі даних щодо ситуації на ринку земель та іншого нерухомого майна), що забезпечить ефективність, послідовність, неупередженість, порівнянність результатів на всій території областей і країни в цілому.

Масова оцінка земель, що проведена на базі науково обґрунтованої методики з використанням уніфікованого програмного забезпечення, може стати вагомим внеском у забезпечення економічного розвитку України, а саме:

- підвищить об'єктивність справляння податків на майно та унеможливить маніпулювання показниками оцінки нерухомості;
- стабілізує рівень надходжень від плати за землю до бюджетів територіальних громад;
- підвищить ефективність функціонування податкової системи в Україні на основі принципів ринкового ціноутворення.

2.2. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель

У зв'язку з реформуванням системи оподаткування земель в Україні нині особливої актуальності набуває проблема визначення бази оподаткування. Обґрунтування ролі та місця масової оцінки в системі оподаткування земель є надзвичайно актуальним і важливим завданням. Водночас основна мета розробки та створення системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна – забезпечення функціонування й удосконалення системи оподаткування нерухомості, заснованої на ринковій вартості.

Сучасні світові методи оцінки вартості земель засновані на досвіді й інтуїції оцінювача та аналізі статистики продажів (Дж. Еккерт, Г. Харрісон, Дж. Фрідман та ін.)[42].

Міжнародний експерт в царині адвалорних (Ad Valorem – відповідний вартості) систем оподаткування нерухомого майна Р. Олми виокремив «три компоненти оподаткування нерухомого майна:

- визначення суб'єктів, які підлягають оподаткуванню (платники податків) і об'єктів, що підлягають оподаткуванню, та встановлення зв'язків між ними;
- визначення вартості об'єктів, що підлягають оподаткуванню;
- збір податків» [51-52].

Відповідно до його концепції, метою оподаткування є вартість усіх земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, які підлягають оподаткуванню, іншими словами, проводиться масова оцінка земель та іншого нерухомого майна. Як уже зазначалося в попередніх розділах дослідження, «основна мета розробки і створення системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна – це забезпечення функціонування і вдосконалення системи оподаткування земель та іншого нерухомого майна, яка має ринкову базу вартості» [52].

Важливим завданням масштабної оцінки землі та іншого нерухомого майна є підвищення економічної ефективності податкової системи. В ідеалі економічно ефективна система оподаткування майна – це «система, у якій має бути визначено все майно, що підлягає оподаткуванню, а помилки, пов'язані з визначенням вартості майна чи його оцінкою для цілей оподаткування, зведені

до мінімуму; податкові надходження близькі до фіскальних цілей на 100% від загальної суми, вартість управління податком надзвичайно низька» [21]. Згідно зі стандартами політики у сфері оподаткування майна, концепція економічної ефективності базується на положеннях економічних концепцій граничної корисності та спадної віддачі. Іншими словами, для досягнення певного рівня ефективності потрібні початкові витрати, але оптимальний рівень витрат може бути відносно низьким, але він забезпечує максимальну ефективність. Водночас, періодично доцільною є зміна системи оподаткування майна (наприклад, шляхом встановлення нових обчислювальних систем) для забезпечення підвищення її ефективності без додаткових витрат.

За умови ефективного адміністративного управління розробка, побудова і застосування автоматизованих систем масової оцінки нерухомого майна спричинює створення оціночної системи, яка відрізняється точністю, одноманітністю, неупередженістю, надійністю і низькими витратами в розрахунку на один об'єкт оподаткування.

Синтез вищезазначених позицій дає підстави для висновку: масова оцінка земель та іншого нерухомого майна є важливим елементом систем оподаткування нерухомого майна, на основі бази ринкової вартості.

Формування, становлення і розвиток систем масової оцінки земель та іншого нерухомого майна було зумовлено розвитком систем оподаткування тих країн, що ввели податок на нерухоме майно, а базою оподаткування визначили вартість нерухомого майна. Це, «з одного боку, визначає роль і місце масової оцінки земель та іншої нерухомого майна, з іншого – вимагає розгляду її еволюції через призму цілей і завдань оподаткування» [22].

Податки на нерухомість в економічному розумінні вимагають поточної ринкової вартості землі та іншої нерухомості як бази оподаткування. По суті, це податок на багатство, оцінений за ринковою вартістю. За визначенням науковців, «...використання поточної ринкової вартості при розрахунку бази оподаткування забезпечує об'єктивний облік вартості землі та іншого нерухомого майна, що оподатковується, і, зокрема, переконає громадян у

справедливості оподаткування майна». Поточна ринкова вартість відображає потенційну платоспроможність платника податків, тому використання її як бази оподаткування заохочуватиме платників податків ефективно розпоряджатися своїм майном». Ось чому ринкова вартість землі повинна базуватися на моніторингу ринків землі та іншої нерухомості та Проаналізуйте отриману ринкову інформацію, побудуйте статистичну модель і скористайтеся методом пакетної оцінки для визначення.

Окремо зауважимо, що досліджуючи питання природи майнових податків, слід передусім пам'ятати, що це податки на багатство, а спосіб його оцінювання є досить складним питанням. Вартість земель та іншого нерухомого майна є динамічною величиною. Величини вартості в одних територіальних утвореннях можуть зростати, при одночасному зниженні в інших (або залишатися незмінними). Тому податки на нерухоме майно, як правило, переміщуються в бік територій, яким притаманне зростанням добробуту, який вимірюється ринковою вартістю майна. Тільки системи, в основі яких лежить «поточна ринкова вартість», враховують такі зміни в економіці і визначенні доходу, який стосується майна.

Для забезпечення справедливості й розуміння системи оподаткування нерухомого майна необхідно, щоб податковою базою була вартість майна, а як вартість використовувалася поточна ринкова вартість майна [51-52; 58]. Міжнародні стандарти оцінки, Національні стандарти №1 і №2 [32], дослідження міжнародних експертів містять таке пояснення: «При визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки визначається найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють раціонально, оперуючи всією необхідною інформацією, а на величині ціни угоди не позначаються які-небудь надзвичайні обставини, тобто коли:

- одна зі сторін угоди не зобов'язана відчужувати об'єкт оцінки, а інша сторона не зобов'язана приймати виконання;
- сторони угоди добре інформовані про предмет угоди і діють у своїх

інтересах;

- об'єкт оцінки представлений на відкритому ринку за допомогою публічної оферти, типової для аналогічних об'єктів оцінки;
- ціна угоди являє собою справедливу винагороду за об'єкт оцінки і примусу до здійснення угоди щодо сторін угоди з чиєїсь сторони не було;
- платіж за об'єкт оцінки виражений у грошовій формі».

За своєю природою земельний податок є платою за використання природних (земельних) ресурсів. Земельні ділянки набувають певної вартості завдяки своєму місцерозташуванню, якісним показникам, фізичному та хімічному складу чи іншим унікальним властивостям. Тому, наприклад, певна територіальна громада в межах України, яка проживає і веде господарську діяльність на тій чи іншій території, має право раціонально розпоряджатися грошовими потоками, що формуються від використання її земельних ресурсів.

Податок призначений для перерозподілу прибутку, який створюється від використання корисних властивостей земель, для добробуту територіальної громади. Тобто плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат землевласників і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Водночас розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності землевласників та землекористувачів. А отже, земельний податок формується за об'єктивними ознаками. Його неможливо знизити або підвищити за рахунок господарської діяльності, що спонукає землевласника використовувати свою власність раціонально та ефективно. Фактично цей принцип спрямований на перерозподіл диференціальної ренти, яка залежить від конкретних властивостей земельної ділянки.

Другим принципом, який повинен бути покладений в основу системи земельного податку, є раціональний перерозподіл абсолютної ренти за цільове

використання земельних ділянок. Різні види діяльності створюють різні умови для створення й обігу капіталу (сільське господарство, промисловість, торгівля, банківська справа тощо). Згідно з логікою цього принципу надприбуткова діяльність повинна оподатковуватись за іншими ставками, ніж низькоприбуткова діяльність. Такий підхід загалом сприяє збалансованості економічних відносин у державі та більш ефективному використанню земельних ділянок, оскільки в кінцевому підсумку всі кошти, отримані від земельного податку, спрямовуються на фінансування заходів, що стимулюють раціональне використання та збереження земель, підвищення родючості ґрунтів, земель. реформування, розвиток житлової інфраструктури тощо.

Узагальнюючи, зазначимо: чим точніше ставка земельного податку буде відображати фактичні ознаки або прибутковість земельної ділянки, тим сильнішим буде бажання власників погодитися із цією ставкою, тим сумлінніше вони будуть сплачувати податок, що збільшить надходження до бюджету.

Одна з основних проблем сучасного оподаткування земель полягає в тому, що методологія нормативної грошової оцінки за своїм змістом та ідеєю є не ринковим видом оцінки. Нормативні показники, які використовуються в методиці нормативної грошової оцінки земель, не відповідають поточним умовам і, як правило, змінюють показник вартості земель як у бік збільшення, так і зменшення від реального (ринкового) їх значення. А щорічна індексація показників нормативної грошової оцінки земель на індекс споживчих цін, ще більше «спотворює» вартість земель.

Головним завданням розвитку наявної системи оподаткування земель з метою визначення раціональної, а головне справедливої ставки податку, що відповідає реальній ринковій ситуації, стає проведення податкового зонування території. Органи місцевого самоврядування мають право на диференціацію ставок земельного податку в межах своїх територій. Отже, податкове зонування шляхом визначення окремих зон ставок податків в певній мірі скорегує неринкові показники вартості земель, розраховані за нормативною грошовою оцінкою до більш справедливих (економічно обґрунтованих), які

відповідатимуть реальній ринковій ситуації.

Такий підхід може збільшити надходження до бюджетів органів місцевого самоврядування (об'єднаних територіальних громад) від сплати земельного податку, а також зменшити податкове навантаження особливо вразливих груп землевласників та землекористувачів, які потребують фінансової підтримки.

Зонування земель з метою визначення корегуючих коефіцієнтів до ставок земельного податку має здійснюватися на основі порівняльної оцінки територій за комплексом природних і антропогенних чинників з точки зору сприятливості для виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення об'єктів промисловості, комерції, умов проживання населення. Запропонована методика зонування передбачає поділ території на окремі, відносно однакові за економічними й природними умовами зони зі встановленням для них корегуючих коефіцієнтів (підвищувальних і понижувальних до базових ставок земельного податку). Вона проводиться з урахуванням таких чинників:

- 1) віддаленість населення від центру громади, міста, району, селища, села, від об'єктів обслуговування міського, районного значення;
- 2) забезпеченість централізованим інженерним обладнанням і благоустроєм території, транспортна доступність;
- 3) рівень розвитку сфери культурно-побутового обслуговування населення в межах зони чи іншої планувальної одиниці місцевого значення;
- 4) наявність зон, що мають особливий правовий статус;
- 5) стан навколишнього середовища, санітарні та мікрокліматичні умови;
- 6) інженерно-геологічні умови будівництва і ступінь піддатливості руйнівним природним і іншим впливам.

Ставки встановлюються щорічно органами місцевого самоврядування для кожної окремої категорії земель у відсотках до нормативної грошової оцінки земель. Отже, податковий розподіл часто має несистемний характер через велику кількість категорій земель та неринкову базу оцінки земель.

З метою виконання завдань дослідження було проведено податкове зонування території Миколаївської об'єднаної територіальної громади

Слов'янського району Донецької області.

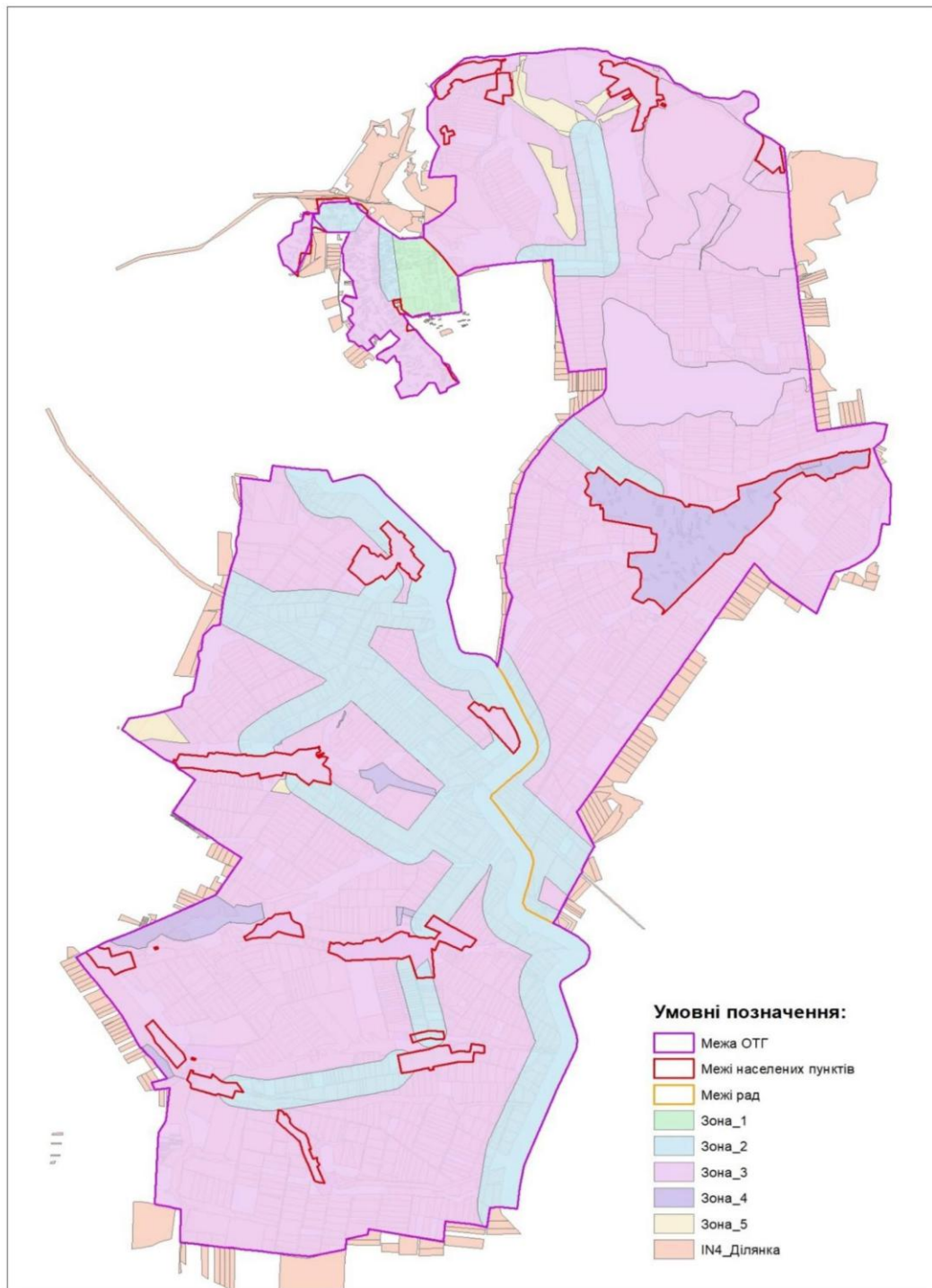


Рис. 2.1. Податкове зонування на прикладі території Миколаївської об'єднаної територіальної громади

Цілями податкового зонування земель на території Миколаївської ОТГ є визначення меж зон для цілей оподаткування та коригування наявних ставок

земельного податку. У процесі дослідження ми виявили, що збільшення ролі земельного податку в досягненні оптимального використання земель вимагає коригування системи земельного оподаткування, що здійснюється шляхом проведення податкового зонування.

Податкове зонування на території Миколаївської ОТГ передбачало визначення п'яти зон з диференційованими коефіцієнтами як підвищення, так і зниження ставок земельного податку залежно від сукупності чинників, які впливали на вартість земель (рис. 2.1).

У таблиці 2.2 показані відсотки підвищення (зниження) і диференціація базової податкової ставки.

Таблиця 2.2

Відсотки підвищення (зниження) базової ставки земельного податку

Номер зони	Поправочні коефіцієнти ставки земельного податку	Відсотки підвищення/зниження ставки земельного податку, %	Диференційована ставка податку, % (при ставці 3 %)
1	1,5	150	4,5
2	1,3	130	3,9
3	1,0	100	3
4	0,7	70	2,1
5	0,5	50	1,5

За методикою податкового зонування, зони визначаються окремо в межах населених пунктів, що входять до складу Миколаївської ОТГ, та за її межами.

У місті Миколаївка виокремили три зони оподаткування – 1, 2 та 3. Для земельних ділянок, які потрапляють до зони 1 застосовується підвищувальний коефіцієнт 1,5 (150 %) до визначених ставок земельного податку. До цієї зони віднесли земельні ділянки розташовані в східній частині міста з високою концентрацією інфраструктурних та промислових об'єктів. Для земельних ділянок, які потрапляють до зони 2, застосовується підвищувальний коефіцієнт

1,3 (130 %) до визначених ставок земельного податку. У межах цієї зони розташовані земельні ділянки, що мають розвинену інфраструктуру, близько прилягають до центральної й північної частини міста. Для земельних ділянок, віднесених до зони 3 застосовувався коефіцієнт 1,0 (100 %) до визначених ставок земельного податку, отже, суми оподаткування для них лишаються без зміни. У цій зоні перебувають земельні ділянки переважно садибної забудови, розташовані в південно-центральної та західній частинах міста.

Окрім того в межах міста Миколаївка є вкраплені виняткові земельні території, у межах зазначених, що віднесені до податкових зон 4 та 5 з понижувальними коефіцієнтами 0,7 (70 %) та 0,5 (50 %) відповідно. Ці території мають соціальне та комерційне призначення, використовуватимуться в перспективних планах розвитку Миколаївської ОТГ.

У селі Рай-Олександрівка виділено 4 податкову зону та окремі вкраплення 5 зони. Для земельних ділянок, які належать до зони 4 застосовується понижувальний коефіцієнт 0,7 (70 %) до визначених ставок земельного податку.

Села Малинівка, Васютинське, Никонорівка, Оріхуватка, Тихонівка, Юрківка, Першомар'ївка, Пискунівка, Стародубівка віднесені до податкової зони 5. Тобто, для земельних ділянок, розташованих у цій зоні застосовуються понижувальний податковий коефіцієнт 0,5 (50 %) до визначених ставок земельного податку, отже, суми оподаткування для них лишаються без зміни.

За межами населених пунктів землі сільськогосподарського призначення товарного виробництва потрапляють до зони 3, для якої застосовується коефіцієнт 1,0 (100 %) до визначених ставок земельного податку, де ставки оподаткування лишаються без зміни. Проте, винятком є землі сільськогосподарського призначення товарного виробництва, що лежать на відстані 500 м (з обох боків) від доріг регіонального значення і 300 м від доріг місцевого значення. Ці земельні ділянки віднесені до зони 2, для якої застосовуються підвищувальний коефіцієнт 1,3 (130 %) до визначених ставок земельного податку.

Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного

призначення віднесено до зони 5, для якої застосовується понижувальний коефіцієнт 0,5 (50 %) від прийнятої ставки оподаткування.

Землі лісогосподарського призначення зараховані до зони 4, для якої застосовується понижувальний коефіцієнт 0,7 (70 %) від прийнятої ставки оподаткування.

Окрема увага при здійсненні зонування зверталася на території, які були призначені для цілей розвитку Миколаївської ОТГ. Так, для земель, відведених для здійснення заходів комерційної діяльності застосовується понижувальний коефіцієнт 0,7 (70 %) від прийнятої ставки земельного податку, а для земель, призначених для цілей соціального характеру застосовується понижувальний коефіцієнт 0,5 (50 %) від встановленої ставки оподаткування.

Встановлення справедливої й економічно обґрунтованої ставки земельного податку є одним із найважливіших завдань міської влади, адже воно сприяє дотриманню принципу справедливості оподаткування, збільшенню наповнюваності місцевого бюджету, може бути інструментом розвитку територій. Для формування диференційованих ставок земельного податку необхідне зонування земельних ділянок за цілою низкою ознак.

Запропонована методика зонування Миколаївської ОТГ проста в застосуванні, є прозорою і задовольняє як принцип справедливості оподаткування, так і принцип економічності адміністрування податків.

Зменшення податкового навантаження на земельні території перспективного розвитку Миколаївської ОТГ сприятиме розвитку інвестиційного клімату та залученню додаткових фінансів до бюджету громади.

Окремим елементом дослідження був аналіз незареєстрованих (необлікованих) територій в Державному земельному кадастрі України, а саме: не сформовані земельні ділянки в автоматизованій Національній кадастровій системі. Для аналізу було взято облікові статистичні дані Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. На основі цих даних було проведено аналіз незареєстрованих територій адміністративно-територіальних одиниць (рис. 2.2).

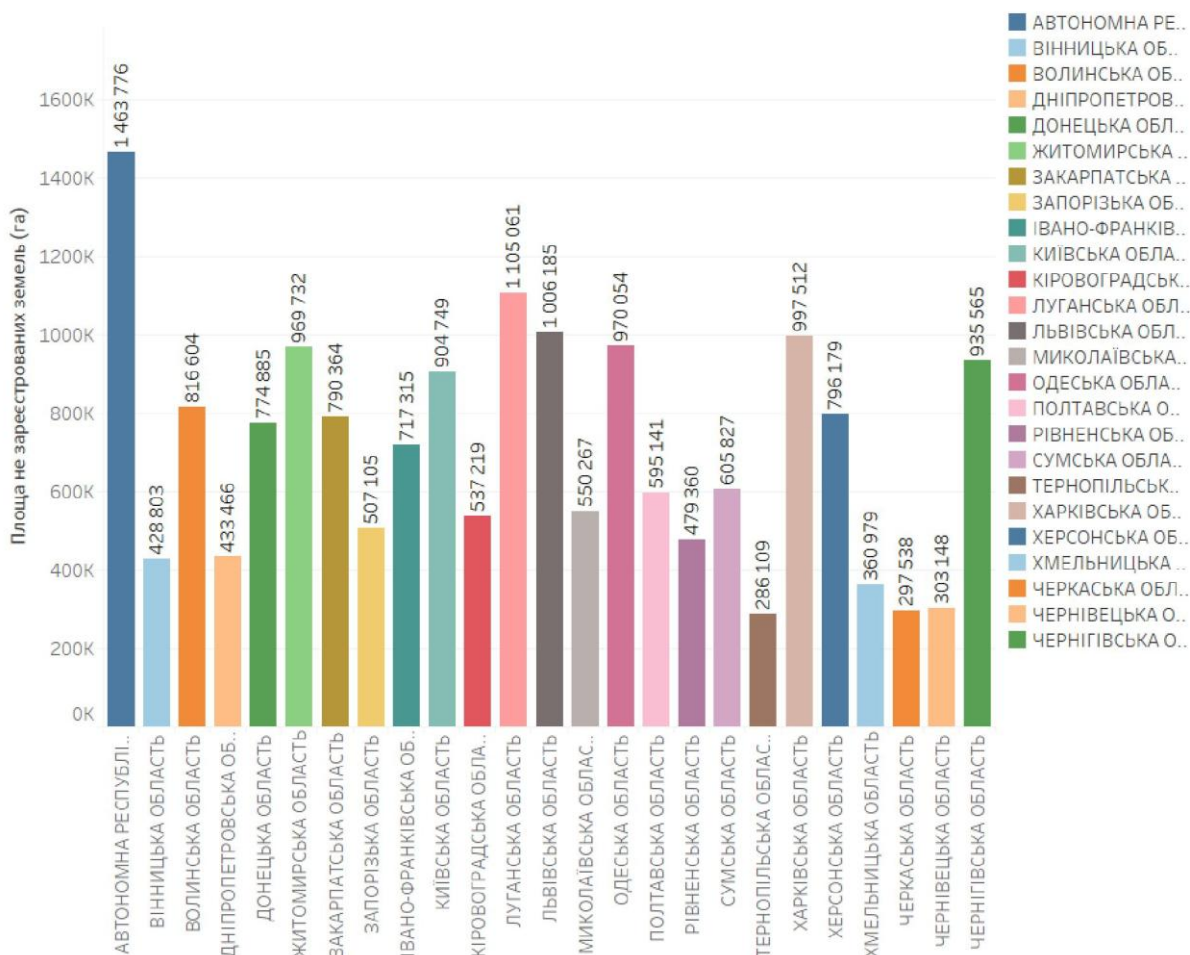


Рис. 2.2. Площа незареєстрованих земель в Державному земельному кадастрі, га

Інфографіка засвідчує, що переважна більшість незареєстрованих земельних ділянок перебуває на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим і складає 1,46 млн. га, а найменша кількість – в Тернопільській області – 286 тис. га, або близько 20 % загальної площі області.

Наступним етапом аналізу всіх незареєстрованих територій у межах України, за даними Державної служби геодезії картографії та кадастру, було формування діаграми для візуалізації цих земель за відсотком від загальної площі адміністративно-територіальних одиниць регіонів (рис. 2.3. -2.4).

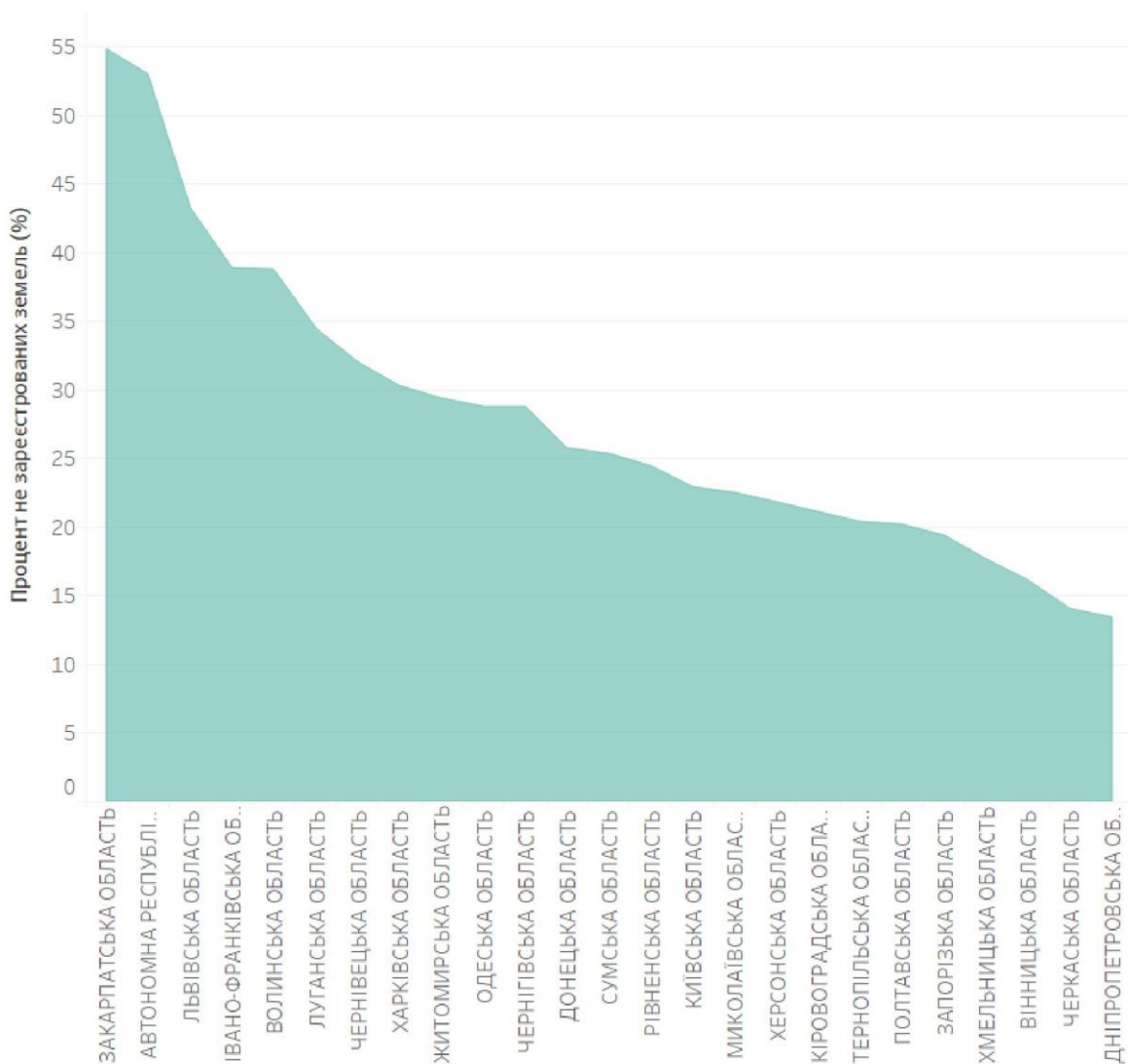


Рис. 2.3. Частки незареєстрованих земель в Державному земельному кадастрі у відношенні до площі адміністративно-територіальних одиниць, %

Аналіз рис. 2.3. дає змогу впевнитися в тому, що майже 55 % загальної площі земель Закарпатської області є незареєстрованими в Державному земельному кадастрі, а найкращий, тобто найнижчий показник незареєстрованих територій, – близько 14 % має Дніпропетровська область.

Отже, середній показник незареєстрованих земель на території України складає 25 %, що є досить значним показником для податкових надходжень до місцевих бюджетів населених пунктів та об'єднаних територіальних громад.

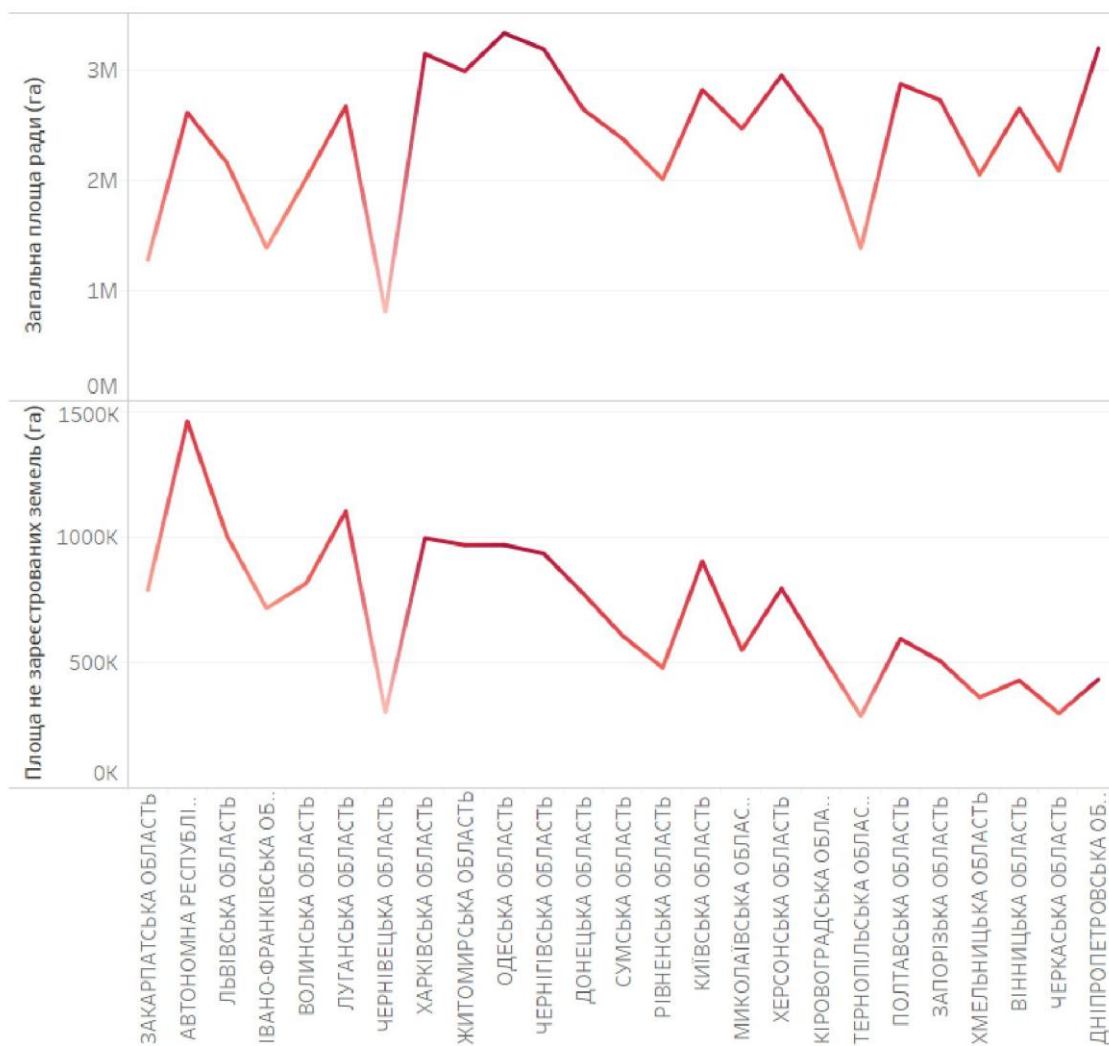


Рис. 2.4. Співвідношення між показниками площі незареєстрованих земель та загальною площею адміністративно-територіальних одиниць, га

В ході дослідження на основі отриманих даних про незареєстровані території в межах України, ми вирішили розробити алгоритм на підґрунті геоінформаційного забезпечення, що дає змогу виявляти необліковані (незареєстровані) земельні території в межах об'єднаних територіальних громад та обраховувати податковий потенціал додаткових надходжень до бюджетів громад. На рис. 2.5. подано графічне зображення пропонованого алгоритму визначення неоподаткованих територій засобами ГІС.

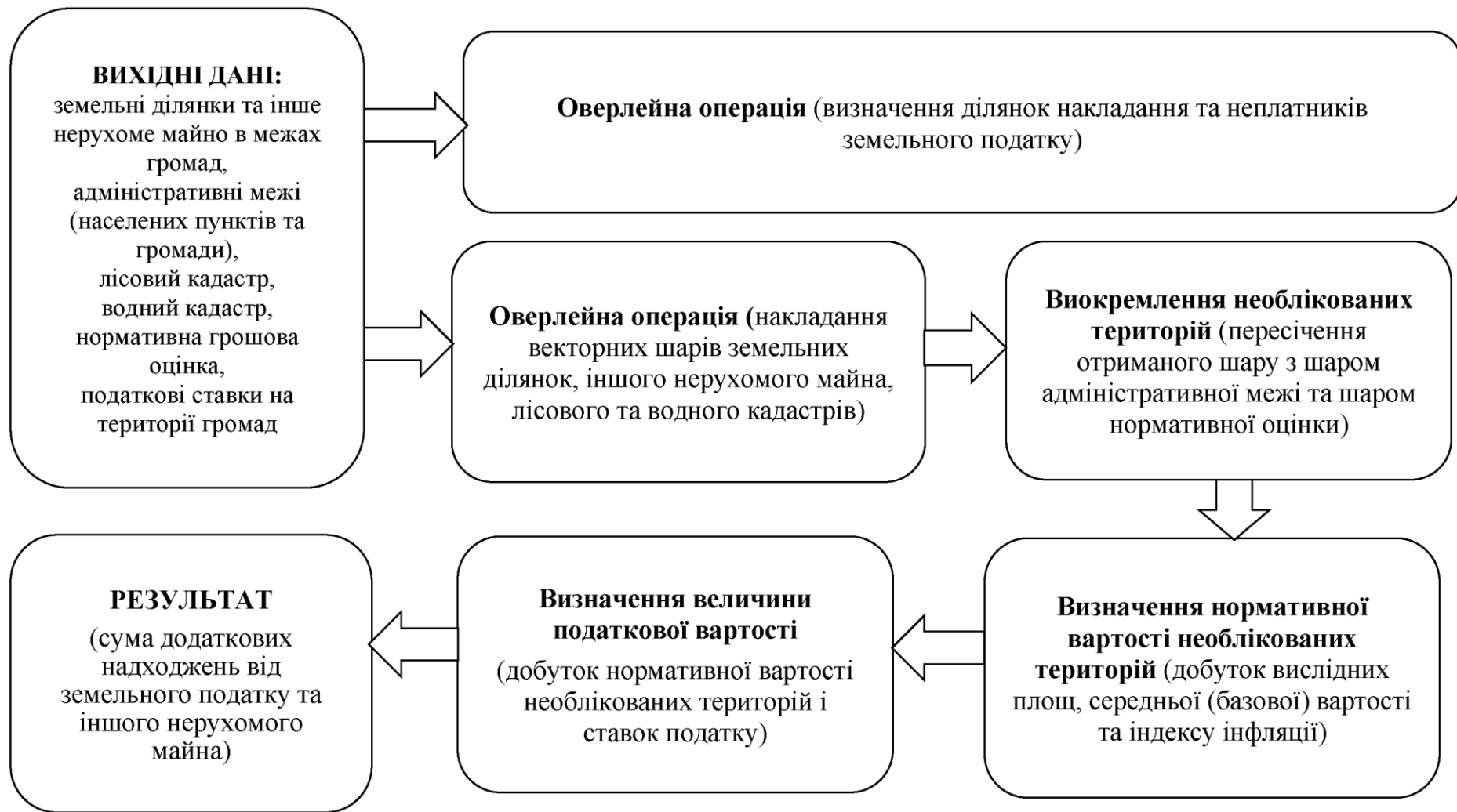


Рис. 2.5. Алгоритм визначення неоподаткованих територій засобами ГІС

Вхідними даними для визначення необлікованих земельних ділянок згідно з алгоритмом (рис. 2.5) є інформація щодо розташування земельних ділянок, їх площ та цільового призначення із Державного земельного кадастру України, інформація щодо нормативної грошової оцінки земель в межах населених пунктів, інформація щодо нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, які входять до території об'єднаної громади із геопорталу (<https://ngo.land.gov.ua>) Загальнонаціональної (Всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, межа об'єднаної територіальної громади, яка є зовнішнім кордоном сукупної кількості сільських рад, що утворили громаду, масиви земель водного фонду в межах території об'єднаної громади (за їх наявністю), територіальні масиви земель лісгосподарського призначення в межах об'єднаної територіальної громади (за їх наявністю), дані щодо іншого нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок (топографічна зйомка в векторизованому вигляді будинків, споруд), дані щодо експертної (ринкової) грошової оцінки земель, зокрема розміщені на порталі Prozorro (за наявності), дані щодо земель, які перебувають в оренді.

На першому етапі інтегруються дані з Національної кадастрової системи у вигляді векторного шару (можливі формати shp, обмінні файли xml, in4). Далі додаються дані щодо земель водного фонду земель лісгосподарського призначення (можливі формати shp, обмінні файли xml, in4)

Наступним кроком є додавання даних щодо меж населених пунктів, які лежать всередині громад та дані про кордони об'єднаної територіальної громади, які є зовнішньою межею сукупної кількості сільських рад, які утворили громаду.

Після завершення розміщення всіх векторних даних у середовищі ArcMap, додаються атрибутивні дані щодо таких показників:

- до атрибутивної таблиці шару населених пунктів – показники щодо середньої базової вартості кв м для кожного окремого населеного пункту та показники щодо ставок оподаткування в них встановлені на поточний рік з урахуванням індексації;

- до атрибутивної таблиці шару сільських рад – середні показники щодо нормативної грошової вартості одного гектара (1 га) для кожної окремої сільської ради та показники щодо ставок оподаткування в їх межах встановлені на поточний рік.

Операція накладання пересічення

Оверлейна операція Intersect перевіряє ведений масив даних щодо земельних ділянок внесених в Національну кадастрову систему на предмет перетинання між собою. Отже, визначаються потенційні земельні ділянки, або їх частини, з яких не сплачується податок на землю або сплачується обома сторонами.

Операція накладання

Оверлейна операція Join проводить з'єднання всіх шарів внесених даних (дані з Національної кадастрової системи щодо земельних ділянок, дані щодо земель водного фонду та земель лісогосподарського призначення та інших даних за наявності). У результаті утворюється об'єднаний масив даних сукупної земельної інформації.

Операція виокремлення

Виконується оверлейна операція Erase шляхом пересічення отриманого шару даних в попередній операції з шаром даних щодо меж населених пунктів, які розміщені в середині громад та дані про межі об'єднаної територіальної громади, яка є зовнішнім кордоном сукупної кількості сільських рад, які утворили громаду. У результаті операції виокремлюються земельні масиви, які не мають векторного покриття – необліковані території.

Операція визначення нормативної вартості необлікованих територій

У результаті утворюється нове поле в атрибутивній таблиці, у якій проводиться розрахунок добутку – площ необлікованих територій та середньої (базової) вартості й індексу споживчих цін. На кінцевому етапі розрахунку отримується середня (базова) вартість земельних масивів, які не мають векторного покриття.

Визначення величини податкової вартості

У результаті операції утворюється нове поле атрибутивної таблиці, у якому розраховується податкова вартість земельних масивів, що не мають векторного покриття шляхом добутку двох показників – їх середньої (базової) вартості та ставки оподаткування. У підсумку обчислюються показники податкової вартості для всіх земельних ділянок, які не мають векторного покриття (необліковані території).

Вихідний результат

У загальному висліді формується таблиця, у форматі Excel, з розрахованими даними недоотриманих місцевим бюджетом об'єднаної територіальної громади податкових надходжень всіх населених пунктів та сільських рад, які входять до складу цієї громади.

Такий алгоритм виконання геопросторових операцій в середовищі Model Builder програмного продукту ArcGIS дає змогу визначати податковий потенціал (суму додаткових надходжень від земельного податку) місцевого бюджету об'єднаних територіальних громад.

Встановлено, що «сьогодні земля в Україні як у межах окремої громади, так і всієї країни є недокапіталізованою, тому є потреба у підвищенні капіталізації, її ефективності через підвищення притоку інвестицій (раціональне економічно вигідне використання, залучення інвестицій, які будуть докапіталізовувати територію, що зумовить підвищення вартості масиву земель, не конкретної земельної ділянки, а території загалом). Масова оцінка земель через капіталізацію території регіонів сприятиме підвищенню капіталізації країни загалом з метою створення рівномірного і ритмічного її розвитку» [27].

Отже, представлені у підрозділі наукові положення та методичні підходи створюють підґрунтя для поступового переходу до формування системи масової оцінки як ринкової бази оподаткування земель.

Висновки до розділу 2

Зважаючи на еколого-економічну та соціальну природу оцінки земель, робимо висновок про важливе значення зазначеної оцінки для сфери земельних відносин. Вона є стабілізаційним чинником ринкового ціноутворення, основною для ефективного оподаткування земельних ділянок та наповнення місцевих бюджетів. Формування системи оцінки земель на основі методів групування за спільними чинниками та ознаками має стати підґрунтям для розвитку ринку земель сільськогосподарського товарного виробництва.

Здійснено податкове зонування земель території об'єднаної територіальної громади, яке дає змогу корегувати ставки земельного податку залежно від природних і антропогенних особливостей території оцінки й сприяє підвищенню рівня наповнення місцевих бюджетів громад.

РОЗДІЛ 3.

АВТОМАТИЗОВАНА МАСОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇЇ ВПРОВАДЖЕННЯ В УКРАЇНІ

Процес автоматизації різних сфер сучасного суспільства зумовлює швидкий розвиток електронної цифрової економіки, величезний потік даних, що з'явився в економічній царині, зокрема в галузі земельних відносин, потребує систематизації й аналізу. Саме масова оцінка земель є системою яка може враховувати й пов'язати всі зазначені компоненти між собою.

Розвиток комп'ютерних технологій у середині ХХ століття дав змогу оцінювачам використовувати системи, засновані на комп'ютерних технологіях Computer-Assisted Mass Appraisal System (САМА) – «масове визначення вартості за допомогою комп'ютерів, або автоматизована масова оцінка» [20]. Три основні функції системи масової оцінки: переоцінка, підтримка даних й оновлення оціночних показників.

Нині функціонування системи масової оцінки залежить від ступеня автоматизації трьох взаємозалежних підсистем:

- адміністративна система;
- система управління даними;
- система оцінки та аналіз даних.

Система комп'ютерної підтримки масової оцінки зазвичай

використовується для оцінки земель та іншої нерухомості з метою оцінки податків у багатьох країнах світу, оскільки використання комп'ютерів та ІТ-технологій стало звичайним для виконання обов'язків у масштабному плануванні та оцінці даних. Використання САМА дає змогу «застосовувати системний (автоматичний) підхід оцінки груп властивостей на певну дату з використанням стандартизованих процедур та методів статистичного тестування й аналізу» [19; 25]. Підхід САМА – це найефективніший інструмент проведення масової оцінки. Використання САМА забезпечує виконання щорічної масової оцінки та оновлення значень властивостей на одному рівні при великій кількості об'єктів (як правило, на властивостях, зареєстрованих у базі

даних – державному земельному кадастрі), використовуючи загальні підходи (моделі) оцінки, забезпечуючи точність значень, а також «низькі витрати на одиницю оцінки (земельну ділянку)».

Просторова модель та автоматизований аналіз продажів є частиною сучасної системи оцінки майна. Інтеграція GIS та САМА дає можливість реалізації функції масового оцінювання одночасно з відповідними оновленими просторовими даними. Водночас забезпечується створення точного єдиного сховища даних про геометричні властивості кожної земельної ділянки, а також описових даних, що підтримують робочий процес, оновлення та вхід у масову оцінку. GIS додає показники цінності системам САМА, зокрема про модель оцінки, що може формувати додаткову вартість земельної ділянки, наприклад, розташованої на узбережжі, на якій зведено будівлю чи споруду. Якщо опис і просторові дані земельної ділянки зберігаються в базі геоданих, розрахунок впливу місця розташування просто й легко виконується за допомогою просторового аналізу ГІС.

Автоматизована масова оцінка охоплює значну кількість методів визначення вартості. Самі ж методи постійно удосконалюються та оновлюються з метою підвищення якості оцінки різних типів об'єктів нерухомості.

Необхідність впровадження в Україні єдиного податку на нерухомість, що замінить два чинні – на землю і на майно фізичних осіб, є підтвердженням «актуальності проблеми розробки ефективних методів побудови автоматизованої масової оцінки земель з урахуванням їх місцеположення і методології їх застосування» [20].

Автоматизація є одним із напрямів науково-технічного прогресу, спрямованих на «застосування саморегульованих технічних засобів, економіко-математичних методів і систем керування, що звільняють людину від участі в процесах отримання, перетворення, передачі та використання інформації, істотно зменшують міру цієї участі чи трудомісткість виконуваних операцій» [25].

А отже, землі сільськогосподарського призначення категорії «х»,

розташовані на певній території, оцінюється по «у» одиниць за гектар. Будівлі певної категорії, розташовані в зазначеному місці, можливо, оцінюються в «z» одиниць за квадратний метр, виходячи із загальної площі. Управлінські принципи, звичайно, будуть складними, оскільки кінцевий результат повинен визначати ринкову вартість. Такі методи масової оцінки не нові. Відомо, що ще стародавні римляни використовували настільки ж ретельні й складні методи.

Потрібно зазначити, що для уникнення помилок, процесу належить поетапно впроваджувати. Перша стадія автоматизації полягатиме в обробці даних оціночного переліку та перетворенні їх на базу даних. Другим важливим етапом буде, очевидно, автоматизація процесу збору податку. Тільки після того, як обидві ці функції будуть ґрунтовно відпрацьовані, можна звернути увагу на автоматизацію оціночного процесу. Усе зазначене дає підстави для узагальнення: багато процесів оцінки можуть бути повністю автоматизовані. У систему можуть бути введені інструкції, а тому визначення оціночної вартості буде проводитися автоматично.

Даний підхід цілком утилітарний, однак, зробити кілька застережень. Керівні принципи автоматизації не передбачають усіх можливих випадків. Важливо усвідомлювати, що вони будуть застосовуватися без будь-яких модифікацій майже у 80 % випадків. Решта нерухомості буде нетиповою і потребуватиме особливого підходу. Проводячи роботу на об'єкті, оцінювач або технік зрозуміють, що інструкції в тому чи іншому випадку зумовлюють помилковий результат. При використанні комп'ютера таку помилку виявити складніше, і це слід враховувати при розробці концепції програми. При цьому, комп'ютери не надають безпосередньої допомоги у зборі інформації на місцях, а це складає більшу частину оціночної роботи. Водночас спростити проведення оцінок може використання автоматично завантажуваних у комп'ютер звичайних контрольних переліків (також можливе використання планшетних і портативних комп'ютерів).

Автоматизована масова оцінка земель та інших об'єктів нерухомості як галузь науково-практичної діяльності виникла в 70-х роках минулого століття

паралельно з розвитком геоінформаційних технологій. «Протягом останніх декількох років автоматизована масова оцінка поширюється в країнах Східної Європи і вже застосовується в таких галузях:

1. Оподаткування. Однією з основних вимог для переходу від податків на землю і на майно фізичних та юридичних осіб до єдиного податку на нерухомість, що базується на оцінці її ринкової вартості, є проведення масової оцінки нерухомості, з урахуванням таких умов:

- оцінка повинна бути проведена за короткий термін;
- витрати на неї повинні бути мінімальні;
- методика оцінки повинна передбачати можливість швидкої переоцінки через певний період часу;

- оцінка повинна охоплювати всі території та об'єкти нерухомості.

Реформувати систему оподаткування в Україні можна саме шляхом застосування автоматизованої масової оцінки.

2. Розрахунок орендних ставок для земель населених пунктів. Необхідність відходу від нормативних методик розрахунку орендних ставок, зумовлюється їх невідповідністю умовам ринку, зазначені методики гальмують розвиток ринкових відносин. Ідеальною альтернативою, що забезпечує поступ, є орендні ставки, розраховані на основі ринкової вартості об'єктів, що сприяє запровадженню гнучкого керівництва ринком оренди в населених пунктах України.

3. Оцінка земельних ділянок. Завдання оцінки ринкової вартості земель населених пунктів в Україні виникла, практично, з початком приватизації та проведенням земельної реформи. Виник запит на методики оцінки при продажу або передачі в довгострокову оренду земельних ділянок під приватизованими об'єктами та ділянок під індивідуальне будівництво» [25].

Неважко передбачити й інші сфери застосування зазначених інструментів після успішного впровадження автоматизованої масової оцінки в майбутньому – передусім для інших видів державних і громадських потреб (наприклад, приватизації, заставної оцінки). Фактично, «відповідні методики можуть бути

розроблені на основі єдиної автоматизованої масової оцінки земель населених пунктів. Також масова оцінка стане в пригоді для інвестиційних проектів у масштабах міста або його частини. Ідеальним варіантом була б розробка глобальної методики оцінки міської нерухомості, яка б використовувалася і для фіскальних цілей, і для містобудівних програм розвитку, і для всіх інших потреб. Зрештою, моделі автоматизованої масової оцінки повинні стати робочим інструментом індивідуальних експертів-оцінювачів та ріелторських фірм» [57].

Автоматизована масова оцінка, за своєю сутністю, – це «процес оцінки, що охоплює певний підхід до вирішення завдання та інструменти її виконання. Слово «автоматизована» відображає технологію цього процесу, засновану на широкому застосуванні сучасних комп'ютерних засобів для статистичного аналізу, економіко-математичного моделювання й обробки даних.

Етапи автоматизованої масової оцінки відповідають основним етапам масової оцінки: постановка завдання; попереднє обстеження й аналіз об'єкта; збір даних, аналіз ринку та формування бази даних; вибір і калібрування моделі; тестування, контроль якості та уточнення результатів оцінки» [25].

У результаті узагальнення виокремлюємо такі основні «компоненти процесу масової оцінки:

1) Постановка завдання передбачає визначення: об'єктів оцінки; мети оцінки; виду вартості об'єктів оцінки, для якої буде будуватися модель.

Визначення об'єктів оцінки передбачає чіткий опис місця розташування об'єктів оцінки, а також визначення інших його характеристик, що дають змогу ідентифікувати об'єкти оцінки. Визначення або формулювання мети оцінки передбачає вибір підходів і методів при розрахунку вартості об'єкта оцінки. Визначення виду вартості передбачає чітке її найменування, з метою уникнення можливості того, що оцінювач самостійно визначатиме той вид вартості, який він буде розраховувати і обґрунтовувати.

2) Попереднє обстеження й аналіз об'єкта. На цьому етапі оцінювач збирає інформацію про сегмент ринку, до якого належить певна земельна ділянка, інформацію про поточну кон'юнктуру на цьому сегменті, а також проводить

підбір аналогів і попереднє обґрунтування їх вибору.

3) Збір даних, аналіз ринку та формування бази даних. Ця фаза є визначальною в побудові моделей масової оцінки, оскільки якість результату оцінки прямо залежить від повноти і якості зібраних даних» [21].

Беруться до уваги всі ринкові тенденції, збираються всі можливі види інформації. Звичайно, найбільш цінною є інформація про реальні угоди, проте в базу даних включаються і пропозиції, і експертні оцінки. При формалізації і структуризації бази даних активно використовується весь обсяг аналізу ринку.

Результатом цього етапу буде сформована база геоданих, структурована, заповнена даними ринку земель та іншої нерухомості. Побудована на наступному етапі модель автоматизованої масової оцінки в достатній мірі враховуватиме тенденції ринку землі та іншої нерухомості.

Оцінювач, який використовує метод порівняння продажів, зазвичай, володіє надійною базою даних, з якої беруться аналоги. При достатньому її обсязі та репрезентативності, вона може стати основою для створення моделі ринку, водночас потребуватиме формалізації змісту бази даних.

«4) Вибір і налаштування моделі. Основним етапом автоматизованої масової оцінки є саме вибір і налаштування моделі. Саме ця фаза передбачає застосування математичного і статистичного апарату: виявляються основні закономірності ринку, застосовуються методи кластерного аналізу, розраховуються тимчасові тренди» [21].

На основі проведеного аналізу, після внесення всіх необхідних поправок вибирається вид моделі, до неї додаються всі змінні. У процесі створення остаточної моделі використовується принцип «спробуй всі способи і вибери найкращий». Для налаштування моделі використовуються спеціальні ітеративні процедури. Такі підходи до моделювання забезпечують створення адекватної та об'єктивної моделі.

Крім побудови самої моделі, масова оцінка дає змогу досліджувати особливості кожного ціноутворюючого чинника. Так, наприклад, у процесі створення моделей може бути встановлений ефект капіталізації вартості місця

розташування (земельної ділянки) у вартість будівлі, відмінність тимчасових трендів для різних типів квартир тощо. Усе це дає підстави для виведення масової оцінки на науковий рівень.

«5) Тестування, контроль якості та уточнення результатів оцінки.

Останнім етапом автоматизованої масової оцінки є тестування, контроль якості та уточнення результату оцінки (у разі необхідності). Вона ґрунтується на застосуванні таких методів тестування: візуально-аналітичне дослідження моделі, яке є побудовою та аналізом графіків, поверхонь, їх дослідження на предмет адекватності опису реальної ситуації; тестування на основі контрольної вибірки.

За результатами тестування виявляються причини відхилення модельних оцінок і їх викидів по відношенню до реальних цін, визначаються шляхи поліпшення моделі. Процес моделювання-тестування-моделювання зазвичай повторюється кілька разів, що забезпечує високу якість моделі» [21].

Серед методів, що використовують просторові характеристики об'єктів, можна виділити такі «три групи:

- методи, що враховують при формуванні ціни об'єкта відстань від нього до центрів впливу (об'єктів, які не є об'єктами вибірки, але здійснюють позитивний або негативний вплив на вартість об'єктів нерухомості; до таких об'єктів, наприклад, можна віднести парк, який збільшить вартість довколишніх об'єктів, або смітник, який вартість знизить);

- методи, що враховують наявність просторової автокореляції між характеристиками нерухомості, яка виражається у впливі цін близько розташованих об'єктів один на одного та / або в однаковому характері впливу незалежних змінних на ціну; ці методи мають на увазі обчислення в явному вигляді залежності кожного спостереження від усіх інших за допомогою матриці обліку просторових взаємодій;

- методи, засновані на поділі об'єкта оцінювання на однорідні зони та аналізі поведінки цін в кожній із зон» [20].

Проте, варто погодитись із думкою вітчизняного науковця В.О. Вороніна,

що: «технічна реалізація автоматизованої оцінки без наявності джерела інформаційного забезпечення оцінювальних процедур, яким є розподілені бази даних ринку нерухомості (Data Mining* системи), результатів багаторівневого системного аналізу ринку нерухомості, неможлива з погляду досягнення адекватного результату оцінки, його об'єктивності, однаковості й узгодженості» [9].

Автоматизована масова оцінка «дає фахівцеві ринку:

- точне визначення усереднених величин поправок на фізичні характеристики об'єкта (в межах проведення масової оцінки оцінювачу вдається вручну «відчути» внесок у вартість різного роду поправок);

- так звані базові ставки вартості характерних площ (наприклад, середня вартість 1 м² земельної ділянки);

- експрес-оцінку вартості будь-якого об'єкта, яка може бути використана як базова оцінка, із подальшим коригуванням на поправки, які не використовуються в моделі» [20].

Встановлено багатоцільовий характер і призначення масової оцінки земель та іншого нерухомого майна. Визначено, що масову оцінку можна застосовувати не тільки для цілей оподаткування земель та іншого нерухомого майна, а й для комплексного прогнозування розвитку територій.

Отже, в умовах кризового стану економіки України, необхідності швидкого проведення системних реформ, упровадження автоматизованої масової оцінки земель, що базуватиметься на визначені ринкової вартості, дасть змогу зменшити бюджетні витрати держави на оціночні роботи за рахунок автоматизації та зумовить підвищення рівня якості оцінювання земель до меж нового «європейського» рівня.

Висновки до розділу 3

Розвиток міжнародних стандартів оцінки сприяє інтеграції економічних шкіл для вирішення проблеми оцінки, концепція зазначеної проблеми охоплює поняття і принципи, вона орієнтована на забезпечення порівнянності результатів оцінки. Водночас не обмежує професійного оцінювача у виборі конкретних, найбільш ефективних для певного випадку, методів і підходів, що найбільшою мірою відповідають поточній ситуації. На оцінювача, як суб'єкта оцінювальної діяльності, покладається професійна відповідальність за точність і узгодженість отриманих масових оцінок.

У складних соціально-економічних умовах України, зумовлених необхідністю швидкого проведення системних реформ, упровадження автоматизованої масової оцінки земель, що базуватиметься на визначені ринкової вартості, дасть змогу зменшити бюджетні витрати держави на оціночні роботи, сприятиме підвищенню рівня якості оцінювання земель до меж нового «європейського» рівня.

ВИСНОВКИ

Завдяки виконаним дослідженням і розробкам, відображеним у кваліфікаційній роботі, нами було зроблено наступні висновки.

Грошова оцінка земель є ключовим економічним показником, що являється кількісним мірилом ролі землі в процесах життєдіяльності суспільства. Об'єктивність вартісної оцінки земельних ділянок є важливою передумовою запровадження державою інструментів фіскального регулювання господарської діяльності землевласників і землекористувачів. Належна оцінка вартості земельних ділянок потрібна для управління земельними ресурсами, оцінки економічних наслідків використання певних обмежень у землекористуванні, здійснення просторового планування територій, проведення різних транзакцій із земельними ділянками, які також є об'єктами нерухомості.

Проблема формування і перерозподілу земельної ренти між суб'єктами земельних відносин, місцевими громадами й державою за допомогою використання вартісної оцінки земель не нова. Сучасна оцінка землі з метою оподаткування та регуляторних цілей в нашій країні має рентний характер і не завжди враховує поточний стан ринку землі та нерухомості. В розвинених країнах при оцінці землі застосовується ринкова база оцінки, а оціночні показники нерухомості для цілей оподаткування визначаються за методами масової оцінки. Результатом є об'єктивність оподаткування земельної власності, за якого рівень податкового навантаження залежить від реальної ринкової вартості нерухомості. Цей факт підвищує публічну довіру з боку платників податків до оціночних показників. Оцінка земель має на меті визначення податкової бази для ведення державних реєстрів (кадастрів) нерухомості.

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка використовується в Україні як для фіскальних цілей, так і з метою регулятивних цілей, не є адаптована до потреб ринкових земельних відносин, притаманних для ринку сільськогосподарських земель та ринку їх оренди. У роботі запропоновано комплексний алгоритм масової оцінки для

земель сільськогосподарського призначення, який дасть змогу сформувати ринково орієнтовану систему оцінки земельних ділянок в Україні та здійснити розрахунок ринкової вартості земель, що є під сільськогосподарськими угіддями із урахуванням агрокліматичного потенціалу конкретних територій.

Сформовано новий перелік чинників, які визначають ціну земельних ділянок у межах населених пунктів. Він складений на основі аналізу особливостей функціонування земельного ринку в містах України, досвіду зарубіжних країн та практики встановлення експертної грошової оцінки землі. Також обґрунтовано етапи оцінки вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Вони розставлені за основними блоками оціночних компонентів. Також розроблено алгоритм прийняття рішень щодо визначення вартості земель несільськогосподарського призначення.

Запровадження податкового зонування території громади із виділенням податкових районів дасть можливість здійснювати диференціацію представницьким органом місцевого самоврядування розміру ставок земельного податку в залежності від природних та соціально-економічних особливостей території, що оцінюється. Це сприятиме більшій гнучкості й адаптивності системи справляння плати за землю і оподаткування нерухомого майна, яке відмінне від земельних ділянок.

В умовах неповноти відомостей системи Державного земельного кадастру України щодо земельних ділянок в межах території різних громад ідентифікація незареєстрованих (необлікованих) земель може бути частково здійснена на основі процесів інтеграції відомостей земельного, водного і лісового кадастрів. Це дозволить здійснювати оцінку потенційних податкових надходжень від необлікованих земель, а також об'єктивно оцінювати економічну ефективність та планувати землевпорядні заходи із інвентаризації земельних ділянок.

Удосконалення української системи адміністрування податків на майно можна здійснити за рахунок цифрової трансформації відповідних бізнес-процесів. Для цього, зокрема, слід запровадити автоматизовану масову оцінку земель у вигляді електронного сервісу. Такий сервіс має бути

інтегрованим із геоінформаційною системою Державного земельного кадастру і Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Такі заходи дадуть можливість зменшити суспільні витрати на адміністрування земельного податку і податку на нерухоме майно відмінне від земельних ділянок, забезпечить зацікавленим особам простий доступ до оціночних показників, а також виведе процес оцінки та якості оцінювання земель на новий технологічний рівень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамчук Б.О. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах: дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.06. К., 2018. 240 с.
2. Безруков В. Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. 155 с.
3. Будзьяк В.М., Будзьяк О.С. Розподіл рентних доходів в агросфері. Збалансоване природокористування. 2015. № 4. С. 10–16.
4. Васильева Л. С. Экономика недвижимости: учебник. М.. Эксмо, 2008. 477 с.
5. Вессели Р., Панкин А. Массовая оценка недвижимости -многофункциональный инструмент для стран в переходном периоде. Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. Москва. 2005.
6. Виноградов Е. А. Земельная собственность и проблемы ренты при социализме. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1978. С. 134.
7. Власенко Т.В. Взаимосвязь плотности застройки территории микрорайона с параметрами жилых зданий. Земельный кадастр: Сб. науч. тр. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т. 2003. №6. с. 14 – 16.
8. Волков С.Н. Территориальное планирование использования земель в России: проблемы и пути решения. Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2006. №1. С.17-21.
9. Воронін В.О., Костик А.В., Лянце Е.В. Автоматизована оцінка на основі адаптивної моделі ринкового ціноутворення. Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. 2013. № 767. С. 118-124.
10. Добряк Д.С., Шкуратов О.І., Мельник П.П., Скляр Ю.Л. Особливості екологічної оцінки земель. Збалансоване природокористування. 2019. № 1. С.

107-113.

11. Драпіковський О.І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia_2013_7_7.pdf

12. Драпіковський О.І., Іванова І. Б. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель. Власність в Україні. 2001. №1(2). С. 61-83.

13. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

14. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів. Економічний часопис-XXI. 2014. № 3-4(1). С. 93-96.

15. Кабакова С.И. Экономические проблемы использования земель в строительстве. М.: Стройиздат, 1991. 156 с.

16. Калинина Н.В., Овсянников В.А. Проблемы массовой оценки недвижимости и земельных участков М.: Изд-во АСВ, 2002. 254 с.

17. Караваева И.В. Теория социальноориентированного налогообложения: генезис, пути развития, особенности применения. М.: Вестник Международного института менеджмента ЛИНК. 2012. № 28. С. 189 -211.

18. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.

19. Кочетков Ю. О роли и задачах компьютеризованной массовой оценки земли. RWAY. 1998. т.35 (2). С.107-111.

20. Кошель А.О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.

21. Кошель А.О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–32.

22. Кошель А.О. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель. Збалансоване природокористування. 2016. № 3. С. 156-159.

23. Кошель А.О. Масова оцінка як основа для оподаткування земель. Нормативні, управлінські та міжнародні аспекти соціально-економічного

розвитку: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 24–25 жовтня 2014 року: тези доповіді. Львів, 2014. С. 120–122.

24. Кошель А.О. Перспективи розвитку системи оподаткування земель в Україні з використанням масової оцінки. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 11. С. 22-25.

25. Лейфер Л.А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных. Имущественные отношения в РФ. № 6 (105). 2010. С. 52-64.

26. Макконнелл К.Р., Брю С.Л., Флинн Ш.М. Экономикс: принципы, проблемы и политика: учебник. пер. с англ. 19-е изд. Москва: ИНФРА-М, 2018. 1028 с.

27. Мамонов К.А., Ачкасов А.Е., Аноприенко Т.В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. Вісник ХНАУ. Серія: Економічні науки. 2014. № 6. С. 31- 37

28. Мюллер А. Поимущественные налоги и оценка в Дании. Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. М., 2005.

29. Нагаев Р.Т. Недвижимость: энциклопедический словарь. Казань : Идеал–пресс, 2005. 1136 с.

30. Назаренко В.И. Теоретические основы аграрной политики на Западе и России. М. 2009. С. 77-78

31. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: учебное пособие. М.: Архитектура-С, 2005. 200 с.

32. Національний стандарт №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

33. Національний стандарт №2 “Оцінка нерухомого майна”. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

34. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. База даних «Законодавство України». ВР України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

35. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

36. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

37. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>.

38. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

39. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

40. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций. М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997. 224 с.

41. Руденко В.П. Географическое разнообразие природно-ресурсного потенциала регионов Украины: Монография. Красноярск: КГТЭИ, 2007. 168 с

42. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. Д. Фридман, Н. Ордуей. М.: Дело, 1997. 461 с.

43. Хайнус Д.Д. Нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь. Вісник ХНАУ. Серія : Економічні науки. 2013. № 11. С. 283- 289.

44. Харрисон Генри. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупролиграфиздата, 1994. 231 с.

45. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности

использования городских территорий: монография. А.С. Чешев, Т.В. Власенко, О.Ю. Шевченко. М.: Вузовская книга, 2012. 176 с.

46. Янгмен Д. Мальме Д. Развитие налогообложения собственности в странах с переходной экономикой - Рассмотрение примеров из стран Центральной и Восточной Европы. Введение системы массовой оценки на основе рыночной стоимости для налогообложения недвижимого имущества : докл. междунар. конф. Литва. 2003.

47. Acciani, C.; Fucilli, V.; Sardaro, R. Data mining in real estate appraisal: A model tree and multivariate adaptive regression spline approach. *Aestimum* 2011, 58, 27–45.

48. Adelle, C. & Pallemarts, M. (2009) Sustainable Development Indicators. doi:10.1787/9789264016958-10-en.

49. Adinyira, E., Oteng-seifah, S. & Adjei-kumi, T. (2007) A Review of Urban Sustainability Assessment Methodologies. In: International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment. 2007 Glasgow.

50. Alfred Weber. Ueber den Standort der Industrien von Alfred Weber: Reine Theorie des Standorts. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), 1909. 246 p.

51. Almy, R. A Survey of Property Tax Systems in Europe / R. Almy ;

52. Almy, R. Real property assessment systems / R. Almy ; Lincoln institute of Land Policy. Cambridge : Lincoln institute of Land Policy, 2004.

53. Brzeski, J., A. Románová, and R. Franzsen. 2019. “The Evolution of Property Taxes in Post-Socialist Countries in Central and Eastern Europe.” ATI Working Paper WP 19/01. African Tax Institute, Pretoria, South Africa. URL: <https://www.up.ac.za/media/shared/223/Working%20Papers/wp-19-01.zp174899.pdf>

54. De Cesare, C. 2010. “Overview of the Property Tax in Latin America.” Working paper, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA. URL: https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1856_1163_DeCesare_2010_English_OCT20_11_Replacement.pdf.

55. Demetriou, D. The assessment of land valuation in land consolidation schemes: The need for a new land valuation framework. *Land Use Policy* 2016, 54,

487–498.

56. European Union, Taxation and Customs Union. 2019. Taxation Trends in the European Union: Data for the EU Member States, Iceland and Norway, 2019 ed. Luxembourg: Publications Office of the European Union. URL: https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/taxation_trends_report_2019.pdf.

57. Garcia, N.; Gamez, M.; Alfaro, E. ANN plus GIS: An automated system for property valuation. *Neurocomputing* 2008, 71, 733–742.

58. Garth E. Thimgan and others CAE. Property assessment valuation. International Association of Assessing Officers. Kansas City, Mo. 3rd ed. 2010

59. Howard C. Gelbtuch., Eunice H. Park. Real Estate Valuation in Global Markets. Appraisal Institute. 2nd edition, 2010. 617 p.

60. Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge : Lincoln institute of Land Policy, 2003.