

Судовий експерт зобов'язаний обстежити земельну ділянку доступними способами, а саме: 1) провести обстеження земельної ділянки та прилеглих територій; 2) зробити аналіз інформаційного забезпечення у Звіті оцінювача; 3) дати висновок про стан земельної ділянки та відобразити у висновку об'єм інформаційного забезпечення наданого для проведення судової експертизи; 4) виявити та зафіксувати наявність чи відсутність намірів та право власників щодо долі об'єктів нерухомого майна, яке розташоване на земельній ділянці, зазначити обставини, що ведуть до їх відчуження. За наявності відповідних відомостей, відобразити їх у висновку при формуванні частин земельної ділянки.

Звіт з оцінки земельної ділянки має відповідати нормативно-правовими актами з оцінки майна. Відповідність слід розглядати в трьох основних аспектах: професійність виконавця; правові аспекти щодо виконавця та замовника оцінки; достовірність оцінки та інформаційного забезпечення.

Список літератури

1. Інформаційне забезпечення процесу земельно-оціночної діяльності. Прядка Т.М., Скляр Ю.Л., Капінос Н.О. Вольська А.О., Третяк М.А. Електронний ресурс: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-4\(22\)-234-248](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2022-4(22)-234-248)

2. Науково практичне забезпечення землеоціночної діяльності: навч. пос. А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк, А.О. Вольська, Р.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 124 с.

УДК: 332.3:631.111

ХАХУЛА Б.В., доктор філософії в галузі економіки
СВИНОУС Н.І., доктор філософії в галузі менеджменту
Білоцерківський національний аграрний університет

ІНФОРМАЦІЙНА СКЛАДОВА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В КОНТЕКСТІ ЇХ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

У статті розглянуто питання особливостей інформаційної складової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Встановлено, що при визначенні ринкової вартості земельних ділянок може використовуватися інформація, отримувана в процесі проведення державної кадастрової оцінки.

Ключові слова: оцінка землі, землі сільськогосподарського призначення, оціночна діяльність, аналіз ринку землі, звіт про оцінку землі.

Інформаційне забезпечення землеустрою та управління земельними ресурсами є однією з головних складових і полягає у зборі, обробці та використанні інформації про земельні ділянки, інші природні ресурси, об'єкти майна, територіальні зони, а також спрямоване на задоволення потреб землекористувачів шляхом обміну інформацією між ними.

Основними складовими структури управління інформацією системи оціночної діяльності визначено: системний аналіз інформаційних потоків, який включає рівень проблем; середовище розповсюдження; тип інформації; взаємозв'язки потоків і т.д.; формування цільових установок, яке включає: політичні; господарські (економічні); соціальні; екологічні і т.д.; визначення перемінних управління, яке включає економічні, організаційні, технічні, інформаційні, екологічні, соціальні і т.д. відомості; опис способів,

дій, який включає закони, стандарти, нормативи, методичні, планові, оперативні і т.д. документи; управлінські рішення, які включають програми, інвестиції, розпорядження, закони, рішення і т.д.; захист інформації та контроль даних.

При оцінці земельної ділянки оцінювач зобов'язаний покладатися на інформацію, яка забезпечує достовірність звіту про оцінку як документа, що містить відомості доказового значення. Обсяг, що залучається при оцінці інформації, вибір джерел останньої та порядок її використання залишаються в компетенції оцінювача. При визначенні ринкової вартості земельних ділянок може використовуватися інформація, отримувана в процесі проведення державної кадастрової оцінки. Результати оцінки мають бути оформлені у вигляді письмового звіту про оцінку.

У звіті про оцінку сільськогосподарських земель доцільно передбачити наступні розділи:

а) Основні факти та висновки. Тут міститься: загальна інформація, що ідентифікує оцінювану землю сільськогосподарського призначення; результати оцінки, отримані при застосуванні різних підходів до оцінки землі сільськогосподарського призначення; підсумкова величина вартості оцінюваної землі сільськогосподарського призначення;

б) Завдання на оцінку землі сільськогосподарського призначення відповідно до вимог стандартів оцінки;

в) Відомості про замовника оцінки землі сільськогосподарського призначення та про оцінювача. У звіті про оцінку наводяться відомості про замовника оцінки землі сільськогосподарського призначення та про оцінювача;

г) Допущення і обмежувальні умови, використані оцінювачем при проведенні оцінки землі сільськогосподарського призначення;

д) Стандарти оціночної діяльності, що застосовувалися в процесі оцінки землі сільськогосподарського призначення. У звіті про оцінку землі сільськогосподарського призначення має бути інформація про використані оцінювачем стандарти оцінки;

е) Опис землі сільськогосподарського призначення з наведенням посилань на документи, що встановлюють її кількісні та якісні характеристики. У звіті про оцінку землі сільськогосподарського призначення зазначається наступна інформація: кількісні та якісні характеристики землі сільськогосподарського призначення, де представлено відомості про майнові права та обтяження, пов'язані з оцінюваною землею сільськогосподарського призначення, а також її фізичні властивості; кількісні та якісні характеристики землі сільськогосподарського призначення, що впливають на результати оцінки; інформація про поточне використання землі сільськогосподарського призначення; інші чинники та характеристики, що відносяться до оцінюваної землі, які суттєво впливають на її вартість;

ж) Аналіз ринку землі, а також аналіз інших зовнішніх факторів, що не відносяться безпосередньо до оцінюваної землі сільськогосподарського призначення, проте впливають на її вартість. У цьому розділі зосереджується інформація по всіх ціноутворюючих факторах, які використовувалися при визначенні вартості оцінюваної землі сільськогосподарського призначення та наводяться обґрунтування значень або діапазонів значень ціноутворюючих факторів;

з) Опис процесу оцінки землі сільськогосподарського призначення в частині підходів і методів до оцінки. Тут описується застосування підходів і методів до оцінки землі сільськогосподарського призначення з наведенням розрахунків або обґрунтовано відмову від застосування недоцільних до її оцінки підходів і методів;

і) Узгодження результатів оцінки землі сільськогосподарського призначення. Як наслідок, проводиться узгодження результатів розрахунків, отриманих із застосуванням різних підходів. При узгодженні результатів, отриманих при застосуванні різних підходів і методів до оцінки землі сільськогосподарського призначення оцінювач повинен навести

у звіті про оцінку опис процедури відповідного узгодження. У разі використання при узгодженні зважування результатів, отриманих при застосуванні різних підходів і методів до оцінки землі сільськогосподарського призначення, оцінювач має обґрунтувати вибір ваг, що привласнюються результатами, отриманими використаними в процесі оцінки методами.

У додатку до звіту про оцінку землі сільськогосподарського призначення розміщують копії документів, використаних оцінювачем, що встановлюють її кількісні та якісні характеристики, в тому числі підтверджують правовстановлюючі та правопідтверджуючі документи стосовно оцінюваної землі сільськогосподарського призначення.

При складанні Звіту про оцінку сільськогосподарських земель для оцінювача обов'язкове дотримання наступних принципів: у звіті про оцінку землі сільськогосподарського призначення викладається вся інформація, найважливіша з точки зору її вартості; інформація, наведена у звіті про оцінку землі сільськогосподарського призначення, використана або отримана в результаті розрахунків при проведенні оцінки, істотна з точки зору її вартості, повинна бути підтверджена; зміст звіту про оцінку землі сільськогосподарського призначення не має вводити в оману користувачів звіту про оцінку, а також допускати неоднозначне тлумачення; склад і послідовність представлених у звіті про оцінку землі сільськогосподарського призначення матеріалів і опис процесу її оцінки повинен передбачати повне відтворення розрахунку вартості землі сільськогосподарського призначення і привести такий до аналогічних результатів; до звіту про оцінку землі сільськогосподарського призначення не вводиться інформація, що не використовується при проведенні оцінки такої землі при визначенні проміжних і підсумкових результатів, якщо вона не обов'язкова згідно з вимогами державних стандартів оцінки і стандартів, а також правил оціночної діяльності, встановлених саморегулювальною організацією, членом якої повинен бути оцінювач, який підготував звіт.

Оцінювач при проведенні оцінки землі сільськогосподарського призначення зобов'язаний використовувати витратний, порівняльний і дохідний підходи до оцінки. Оцінювач має право самостійно визначати в рамках кожного з підходів до оцінки конкретні методи оцінки. При цьому враховується обсяг, достовірність і доступність для використання того чи іншого методу ринкової інформації.

Список літератури

1. Третяк А. М., Третяк Н. А. Сучасний землеустрій в Україні: поняття, сутність, тенденції розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 3–11.
2. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. 2-е видання, доповнене. Добряк Д. С., Канащ О. П., Бабміндра Д. І., Розумний І. А., К.: Врожай, 2009 р.
3. Лебеденко О.В. Критерії та показники оцінки ефективності використання сільськогосподарських земель. Київ. Агросвіт, 2011. № 21. С. 12–20.
4. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Наказ Мінагрополітики від 23.05.2017 № 262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17#Text>
5. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О.Ф. Земельно-кадастровий облік як інформаційна база управління земельними ресурсами та землекористуванням. Київ. Агросвіт, 2021. № 16. С. 3-11.