

Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М.,  
Третяк Н.А., Вольська А.О., Третяк Р.А.

**Науково-практичне  
забезпечення  
землеоціночної діяльності**

*Навчальний посібник*

*(за загальною редакцією А.М. Третяка)*

**Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А.,  
Вольська А.О., Третяк Р.А.**

# **Науково-практичне забезпечення землеоціночної діяльності**

*Навчальний посібник*

*(за загальною редакцією А.М. Третяка)*

**Біла Церква 2022**

Рекомендовано до друку вченою радою  
Білоцерківського національного аграрного університету  
(протокол № 4 від 31.05.2022 року).

**Т 66**      **Третяк А.М.** 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.

**ISBN 978-617-8219-07-9**

Викладено зародження оціночної діяльності; кадастрові роботи в Європі як фактор формування оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна; зародження професійних організацій, що регулюють роботу у сфері оціночної діяльності; стандартизація оціночної діяльності та кодекси професійної етики оцінювачів як захід науково-практичного забезпечення оціночної діяльності; місце і роль громадських організацій оцінювачів України в оціночній діяльності. Дано поняття, сутність та принципи землеоціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна. Концепція землеоціночної діяльності в Україні Наукова діяльність у сфері оцінки землі та майна. Виробнича діяльність у сфері оцінки землі та майна. Управлінська діяльність у сфері оцінки землі та майна. Приведено міжнародні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна; Особливості оцінки сільськогосподарських земельно-майнових комплексів як об'єктів земельного ринку; Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна. Розкрито поняття інфраструктури просторових даних. Роль інфраструктури просторових даних у системі оцінки землі та майна. Структура та компоненти інфраструктури геопросторових даних. Практичне застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель. Викладено загальні положення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Апробація нормативів капіталізованого рентного доходу для населених пунктів. Особливості врахування регіональних та місцевих факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування. Розкрито роль інформаційного забезпечення в процесі землеоціночної діяльності. Структура та зміст інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності. Система інформаційної взаємодії під час формування системи землеоціночної діяльності. Комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування.

Для студентів вищих навчальних закладів, викладачів, аспірантів фахівців землевпорядних, економічних та агрономічних факультетів, а також фахівців управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у сфері землеустрою.

**УДК 332.2: 332.3**

**Рецензенти:**

**Курильців Р.М.** – доктор економічних наук, професор, професор кафедри кадастру територій Національного університету «Львівська політехніка»

**Ковалишин О.Ф.** – доктор економічних наук, доцент, професор кафедри земельного кадастру Львівського національного аграрного університету

**ISBN 978-617-8219-07-9**

© А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка,  
Н.А. Третяк, А.О. Вольська, Р.А.Третяк, 2022

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕДМОВА</b>	5
<b>ТЕМА 1. Еволюція розвитку оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна</b>	7
1.1. Зародження оціночної діяльності	7
1.2. Кадастрові роботи в Європі як фактор формування оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна	9
1.3. Зародження професійних організацій, що регулюють роботу у сфері оціночної діяльності	12
1.4. Стандартизація оціночної діяльності та кодекси професійної етики оцінювачів як захід науково-практичного забезпечення оціночної діяльності	14
1.5. Місце і роль громадських організацій оцінювачів України в оціночній діяльності	19
<i>Контрольні питання</i>	25
<b>ТЕМА 2. Наукові засади оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна</b>	26
2.1. Поняття, сутність та принципи оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна	26
2.2. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні	29
2.3. Наукова діяльність у сфері оцінки землі та майна	36
2.4. Виробнича діяльність у сфері оцінки землі та майна	40
2.5. Управлінська діяльність у сфері оцінки землі та майна	42
<i>Контрольні питання</i>	48
<b>ТЕМА 3. Нормативно-методичне забезпечення землеоціночної діяльності</b>	49
3.1. Нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності	49
3.2. Земельно-оціночна діяльність як послуга	56
3.3. Міжнародні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна	58
3.4. Особливості оцінки сільськогосподарських земельно-майнових комплексів як об'єктів земельного ринку	64
3.5. Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна	68
<i>Контрольні питання</i>	75
<b>ТЕМА 4. Застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель</b>	76
4.1. Загальні питання проблеми	76
4.2. Поняття інфраструктури просторових даних	78
4.3. Практичне застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель	80

<i>Контрольні питання</i>	89
<b>ТЕМА 5. Виробнича перевірка методичних підходів нормативної грошової оцінки земельних ділянок</b>	90
5.1. Загальні положення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок	90
5.2. Апробація нормативів капіталізованого рентного доходу для населених пунктів	92
5.3. Особливості врахування регіональних та місцевих факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування	95
<i>Контрольні питання</i>	102
<b>ТЕМА 6. Інформаційне забезпечення процесу землеоціночної діяльності</b>	103
6.1. Роль інформаційного забезпечення в процесі землеоціночної діяльності	103
6.2. Структура та зміст інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності	104
6.3. Система інформаційної взаємодії під час формування системи землеоціночної діяльності	108
6.4. Комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування	115
<i>Контрольні питання</i>	118
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ</b>	120

## ПЕРЕДМОВА

Землеоціночна діяльність або ж професійна оціночна діяльність у сфері оцінки земель та майна – це комплекс правових, економічних, управлінських та технічних заходів, спрямованих на визначення ціннісних характеристик земельної ділянки суб'єктами оціночної діяльності станом на визначену дату оцінки.

Здійснення даного виду діяльності зумовлене практичною потребою суспільства у застосуванні даних оцінки для організації раціонального та ефективного використання земель і їх охорони, забезпеченні земельного ринку легітимним і цивілізованим обігом земельних ділянок та прав на них шляхом встановлення та дотримання правових, економічних, професійних, етичних норм та стандартів.

Професійна оціночна діяльність не може обмежуватись безпосередньо визначенням вартості, оскільки як один зі специфічних видів консалтингових послуг складається з ряду інших дій.

Землеоціночна діяльність може проявлятися в наступних формах:

- методичне забезпечення оцінки земель та навчальна діяльність;
- реєстрацію в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників та ліцензування в установленому законом порядку землеоціночних робіт;
- розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;
- державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- погодження і затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;
- надання консалтингових послуг з оцінки земель;
- іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до законодавства про оцінку земель.

За переконанням авторів цієї праці, на сьогодні здійснення оціночної діяльності та шляхів її покращення як наукової дисципліни в контексті осмислення ролі земельних ресурсів в безпеці життєдіяльності людини та капіталізації землекористування є важливою складовою перебудови навчального процесу підготовки фахівців із землеустрою в контексті викликів ринкової економіки.

За формами землеоціночна діяльність характеризується як:

- практична діяльність з оцінки землі та майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки земельних ділянок та прав на них та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;
- консультативна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки земельних ділянок та прав на них суб'єктам землеоціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;
- рецензування звіту про оцінку земельних ділянок та прав на них, яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та

відповідності застосованих процедур оцінки земельних ділянок та прав на них вимогам нормативно-правових актів з оцінки землі, в порядку, визначеному законодавством та нормативно-правовими актами з оцінки землі;

- методичне забезпечення оцінки землі, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки земельних ділянок та прав на них та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

- навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність в Україні з оцінки землі та майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до законів України «Про оцінку землі» та «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Автори будуть вдячні усім за надані пропозиції та зауваження до навчального посібника, які по можливості будуть враховані при його перевиданні.

## ТЕМА 1. ЕВОЛЮЦІЯ РОЗВИТКУ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА МАЙНА

*Зародження оціночної діяльності; кадастрові роботи в Європі як фактор формування оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна. Зародження професійних організацій, що регулюють роботу у сфері оціночної діяльності. Стандартизація оціночної діяльності та кодекси професійної етики оцінювачів як захід науково-практичного забезпечення оціночної діяльності. Місце і роль громадських організацій оцінювачів України в оціночній діяльності.*

### 1.1. Зародження оціночної діяльності

Оцінна діяльність має довгу історію. Її перший досвід перегукується з застав, які застосовувалися при кредитуванні вже в народів Стародавнього Сходу, Єгипті, Фінікії, Вавилоні. Непрямі згадки про оціночну діяльність можна знайти у стародавніх джерелах, що мають законодавчий характер, зокрема, у законах Хаммурапі.

У Європі першими оцінювачами можна вважати античних писарів та скарбників. Вони здебільшого брали участь у оцінці захоплених під час війни трофеїв, і навіть оцінювали майно, вилучене в недобросовісних платників податків.

Традиції античної оцінки розвивалися в раннє середньовіччя, коли особливі спеціалісти, що перебували на службі у християнської церкви, при стягненні церковної десятини змушені були займатися оцінкою шкоди завданої війною, майна, зданого церкві податку, та багатьма іншими питаннями.

У період раннього Середньовіччя оцінна діяльність пов'язана зі становленням фінансової монетної системи. Вміння античних фахівців на око визначати вміст благородного металу в монетах або виробках, запропонованих як застава, йшло в минуле. У Європі йшло становлення державних монетних систем, серед яких точилася негласна боротьба. Знарядям такої боротьби були, зокрема, точна вага монети та відсоток утримання благородного металу в ній. Фахівці-оцінювачі, які працювали у цій галузі, вже були вченими. В Іспанії за короля Альфонса XIII працювала ціла економіко-математична лабораторія, завданням якої було оцінити співвідношення між кількістю золота та срібла монет у Португалії та Франції з тим, щоб співвідношення цих металів в Іспанії витримувалося точно посередині.

**Одним із важливих факторів**, що вплинули на розвиток оціночної діяльності у ранній період, стали хрестові походи. Масове пограбування завойованих під час цих походів територій викликало приплив товарів та закладів у Європі. У ході хрестових походів з'явилися ордена госпітальєрів та тамплієрів, які згодом почали вести грошові операції та скупку земель та поступово поширили свій фінансовий вплив у всьому



християнському світі. Коли євреї, визнані сьогодні засновниками сучасної банківської системи, ще не піднімалися вище за рівень вуличних міняйл, тамплієри вже мали розвинену вексельну систему кредитування, вели грошові операції за допомогою золота і цінних паперів. Вони також паралельно займалися оцінною діяльністю, бо стикалися з необхідністю обміну різних валют Сходу та Заходу.

Поступово тамплієри втрачають свої володіння та вплив. В 1307 р. Орден був розгромлений за наказом короля Філіпа IV.

У період падіння впливу Ордену фінансова могутність поступово переходила до рук італійських міняйл, які мали необхідні оціночні знаннями. **Кампсорес** (campsores) – перші професійні міняли – виділилися з цеху Калімалу (cambio), представники якого займалися головним чином обміном грошей, торгівлею шляхетними металами та дорогоцінним камінням, а також здійснювали дрібні вкладні та позичкові операції, не виходячи при цьому за межі локальної торгівлі [11].

**Кампсорес** сиділи за столами на базарних площах Венеції, Генуї і Болоньї і здійснювали облік і обмін монет (*динарів, сольдо і лір*), що обертаються, прийом грошових вкладів (*з розрахунку 10... 12% річних*), збір церковних податків, податей і митних зборів, а також платежі за дорученням клієнтів, купівлю-продаж міських позик, видачу позичок і постачання необхідної клієнту валюти у визначений термін. Кампсорес у міру зростання свого майнового стану, обсягу та видів наданих банківських послуг стали називатися банкірами (bancherii) і зробили видачу позичок своїм головним заняттям.

На середину XIII ст. італійські банкіри вже були відомі практично у всіх країнах світу. Насамперед це стосувалося багатих флорентійських банкірів, які захопили у свої руки значну частину фінансових справ папської курії. Вони вже достатньо володіли секретами оцінки нерухомого майна, але також могли оцінювати ювелірні прикраси та монетні системи різних країн. Великі флорентійські банкіри, що стали початку XIV ст. великими фінансовими ділками, були зметені кризою, що вибухнула в 40-х роках XIV ст. і початих з банкрутства будинків Барді та Перуцці.

Італійські міста одночасно прагнули законодавчо обмежити оцінну діяльність приватних банкірських будинків. Майже скрізь банкіри повинні були складати присягу про сумлінне виконання своїх зобов'язань і надавати міській владі певне забезпечення. Розміри цього забезпечення залежали від місця та часу. Так, у 1270 р. у Венеції було видано перший банківський закон, згідно з яким банкір повинен був вносити торговому консулу заставу в 3 тис. лір, згідно із законом 1318 р. – 5 тис. лір, 1455 р. – 20 тис. лір, 1523 р. – 25 тис. лір [1, с. 31].

На початку XVI ст. Великі банкірські будинки Італії, крім генуезьких та венеціанських громадських банків, почали хилитися до занепаду. Функції цих банків стали переходити до державних банків. У той самий час виникає система ломбардів (Monti de Pietà), де оцінювачі, отримавши перший досвід у межах банківської справи, могли розвинути його далі. Поступово ломбарди та позичкова справа стають популярними у всій Європі.

Оціночна діяльність активізувалася наприкінці Середньовіччя. У цей період встановлюється більш-менш постійна система збору податків, які часто довірялося зібрати фахівцям-євреям, лихварям, мінйялам, першим банкірам та фінансистам Європи. Вони були одними з перших фахівців з оцінки. Євреї залучалися на службу на різних рівнях, включаючи урядовий.

Вважається, що євреї мали свою службу оподаткування та свої різні методи. *Перший спосіб* збирання податків називався патерналістським. Для оцінки активів та визначення податків кожне співтовариство обирало грамотного спеціаліста. Така система була прогресивною і передбачала, що податок із багатих більший, ніж податок із бідних. Відповідно до *другого методу оцінку* здійснює податковий експерт. Спочатку проводилася оцінка всіх активів спільноти, потім кожен із членів спільноти платив однакову частину. *Третій спосіб* збирання податків був декларативним. Кожен член спільноти сам декларував вартість своїх активів і тому платив податки без участі податкових інспекторів.

Професія оцінювача виявилася надзвичайно затребуваною в епоху великих географічних відкриттів та колонізації Америки. Приплив дешевого шляхетного металу та маси товарів викликав цінову революцію у Європі. Іспанія була піонером у цій галузі. До 1600 рр. 200 судів на рік приходили в Севілью з Нового Світу. У рекордне десятиліття (1591–1600) вони ввезли 19 т золота та майже 3000 т срібла, що знецінило існуючі тоді гроші та підняло ціни на товари та нерухомість. То була перша зустріч Європи з інфляцією. Інфляція спричинила масу розорень, закладів, продажів. Професія оцінювача у той період виявилася надзвичайно затребуваною.

Англійський вчений-історик Н. Девіс побічно пов'язує розвиток професії оцінювача з ціною революцією XVI ст., коли розорилися маси людей, дешевшали дорогоцінні метали та зростала потреба застави [7, с. 37].

В епоху Нового часу в Європі оціночна діяльність переросла своє головне призначення – роботу з оцінки застави рухомим майном та оцінку монетних систем і стала значно більшою мірою розвиватися в рамках оцінки нерухомості. З'явилися кадастри. Дослідник І.Д. Сердюкова [36] зазначає, що кадастрові роботи спочатку здійснювалися з метою оподаткування. Перші кадастрові оцінки були реалізовані в Міланському герцогстві (1718-1759) та Тиролі (1771-1784).

## 1.2. Кадастрові роботи в Європі як фактор формування оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна

На початку XIX ст. кадастрові роботи, що включають опис, реєстрацію та оцінку нерухомого майна, стали проводитися в багатьох країнах Західної Європи. Найбільш відомі за своїми описами та результатами кадастри Франції (1790–1854), Австрії (1817–1883), Саксонії (1835–1843), Вюртемберга (1820–1873), Пруссії (1861–1868).

*У XIX ст. Кадастрові роботи в Європі набули масового характеру, хоча й*

зберегли національну своєрідність, основою якої служили хронологічний крок та вибір еквівалента прибутковості.

**У Франції кадастрова система** передбачала розбивку землі на окремі ділянки – парцели. Оцінка проводилася з урахуванням визначення прибутковості землі; доходом вважалася орендна плата, яка визначається залежно від урожайності та витрат виробництва сільськогосподарської продукції. Результати оцінки перевіряли за даними про існуючі орендні плати та продажі. Безпосередніми виконавцями-оцінювачами були громадські комісії, куди входили представники громад, які мають нерухомістю різних типів. Такий широкий склад оцінювачів був зразком оперативності, і робота зі складання кадастрів у Франції зайняла 50 років. За цей час застаріли практично всі результати, отримані на початку роботи, і потрібно було знову виконати оцінку. Тому в 1850 р. було прийнято закон про перегляд результатів, отриманих понад 30 років тому. Цілоком ця робота була закінчена в 1854, який вважається роком закінчення всіх оціночних робіт.

Для міської нерухомості було виконано оціночні роботи лише у кількох містах різних департаментів. Отриманий дохід ділили на число жителів і обчислювали середню дохідність одного жителя. Для оцінки в інших містах отримані середньодушові значення прибутковості множили на кількість жителів та отримували прибутковість всього міського нерухомого майна. Додаючи дохідність міської нерухомості до доходності землі, отримували загальну дохідність всієї нерухомості департаменту. Кадастри Франції XIX ст. діяли без перегляду протягом тривалого часу.

**Кадастри Англії** склалися швидко і без проблем, а також часто переглядалися (оцінка землі за часту проводилася щорічно). Основою оцінки служили орендні договори, які могли коригуватися будь-коли. Але кадастрові списки Англії мали свою специфіку: договори оренди уклалися на терміни в сотні років, договори могли бути багатоступінчастими, вкладеними один в одного за термінами користування та ланцюжками орендарів та суборендарів, тому оцінка нерухомості та кадастри в Англії були досить складними при розробці та підлягали швидкому перегляду.

**В Австрії** була вироблена система, для якої в основу для складання кадастрової оцінки було покладено термін у 15 років. В основу австрійського кадастру було покладено продажну ціну. В австрійському кадастрі в центрі уваги знаходилася ціна продажу, але при цьому враховувалася і дохідність землі, яка визначалась шляхом оцінки спеціальними комісіями. В австрійській бюрократичній системі, якій були притаманні деталізація роботи та складання докладних документів, у 1825 р. було складено інструкцію, згідно з якою визначався порядок дій вертикальної структури представників комісії на місцях. Нижньою ланкою структури були комісари, завданням яких був збір відомостей про засоби господарювання, поголів'я худоби і площі, зайнятих різними культурами тощо. Спільно з представниками громад комісари проводили класифікацію землі за врожайністю виходячи з традиційних прийомів ведення сільського господарства. Далі розраховувалися витрати виробництва, і визначався чистий дохід одиниці площі різних земель. Отримані дані збиралися

інспекторами, перевірялися та вирушали до Центральної комісії. Такий порядок робіт зробив складання кадастрів надзвичайно довгим, і багато в чому оцінка була вже застарілою. У 1836 р. цю роботу було закінчено, а 1849 р. прийнято закон про оподаткування землі у вигляді 16 % чистого доходу. Бюрократична система Австрії розробила новий закон про оцінку 1869 р., який оживив роботи з регулювання нерівномірності оподаткування. Тільки до 1883 р. роботи зі створення кадастру було завершено, загальна тривалість процесу становила 65 років.

**Кадастри країн Німеччини (до об'єднання)**, на відміну кадастрів в Австрії, було складено за відносно короткий термін – від 6 до 8 років. Зокрема, кадастр Саксонії було розроблено за 8 років (з 1835 р., коли було видано закон про оцінку земель). Спеціальні судові органи визначили межі оподатковуваних ділянок, а спеціальні комісії після цього здійснили оцінку. Враховуючи зарубіжний досвід, уряд Саксонії постарався заздалегідь усунути проблеми оцінки та розробив спеціальну класифікацію земель за прибутковістю (33 класи орної землі, 11 класів та 8 підкласів лук ), а ціни всіх продуктів виражалися по відношенню до вартості жита (було встановлено, що жито є повсюдним продуктом, а ціни інші продукти сільського господарства змінюються пропорційно до зміни цін на жито). За такої постановки питання комісіям не потрібно було збирати відомості про економічні характеристики виробництва. Єдиним їх завданням було віднесення конкретних ділянок відповідно до наявного набору ознак того чи іншого класу.

**Кадастр Пруссії** розроблявся протягом шести років, починаючи з 1861 р. Швидкому створенню кадастру сприяло те, що нові землемірні роботи не виконували, як основу брали дані старого межування та визначення меж окремих маєтків. Усі землі класифікували за типами та класами в них; згідно з класифікацією землі отримували ту чи іншу категорію якості. Було проведено вибіркову перевірку, лише 15% від усіх площ.

**Кадастр Вюртемберга, який вважався найкращим у Європі**, почав формуватися 1820 р., коли з метою наповнення скарбниці королівства було вирішено провести переоцінку нерухомості. **Землемірні роботи** закінчилися в 1840 р., а в 1873 р. був прийнятий новий закон про оцінку земель, будов і промислів. Характерною особливістю цього кадастру (і на відміну від вищезгаданих кадастрів) стало те, що в його основі лежав принцип, згідно з яким податок повинен відраховуватись з доходів, а не з майна. Так само важливим було створення при міністерстві фінансів оцінної організації, з спеціальних осіб, які мають необхідні знаннями і котрі займаються іншою діяльністю у податкових чи інших органах. Тобто вперше було виставлено суворі вимоги до особи оцінювача та його діяльності. Було розроблено єдину методичку, за якою на місцях працювали комісії, що складаються з представників центру та місцевих органів. Порядком оцінки передбачав визначення прибутковості земель різного типу з урахуванням цін сільськогосподарської продукції протягом останніх 15 років. Наприклад, ліси оцінювалися за вартістю деревного запасу різних порід за обгрунтованого періоду рубки. Для отримання чистого прибутку з річного прибутку за цінами 1855–1869 рр. вираховували витрати на утримання лісу. Цікавим висновком

вюртембергського кадастру, який прагнув знайти чистий прибуток нерухомості, є те, що при ринковій кон'юктурі, що змінюється, головну роль грає не кількість продукту, а ціна на нього. Саме тому кадастровий метод для оподаткування не встигатиме за зміною ринкової ситуації, явно програючи гнучкому та динамічному прибутковому оподаткуванню.

*Європейський досвід кадастрової оцінки* перейшов через океан. У в XIX ст. використовувалася кадастрова система оцінки землі, яка, на відміну англійської системи, у своїй основі мала ціну купівлі землі, оскільки оренда землі в США була нерозвинена. Складні розрахунки дохідності землі, характерні для Європи відкинули американські фахівці. У результаті в США склалася досить проста система, де головною перевагою була її гнучкість, що дозволяє оперативного реагувати на зміни цінності і дохідності землі.

### 1.3. Зародження професійних організацій, що регулюють роботу у сфері оціночної діяльності

*На рубежі XIX-XX ст. стали з'являтися професійні організації*, що регулювали роботу у сфері оціночної діяльності. Історично склалося так, що ці організації з'явилися головним чином у країнах з розвинутою ринковою економікою, оскільки там механізм саморегулювання сприяв появі незалежного професійного оцінювача. У державах жорстко організованих, схильних до криз в галузі економіки, провідну роль в оціночній діяльності має держава-регулятор. Виняток становлять Італія, Іспанія, Японія – країни, в яких існує певне державне регламентування у формі ліцензування, а також у США, де було запроваджено державне регулювання (ліцензування) оцінювачів нерухомості [4, с. 17].

*У XIX ст. з'являються перші професійні об'єднання оцінювачів* та навчальні майданчики для вдосконалення їхньої діяльності. Лідером у цьому напрямку стала Великобританія, де професія оцінювача викристалізувалась у рамках діяльності професійного сюрвеєра (від англ. *Surveyor* – *землемір*). У 1861 р. король дарував *професійним сюрвеєрам хартію* (Royal Charter) *на право саморегулювання професії*. У 1868 р. було створено Королівський інститут сертифікованих сюрвеєрів (*The Royal Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*), який сьогодні має понад 91 тис. членів майже 150 країн світу. Королівський інститут сертифікованих сюрвеєрів (RICS) має не лише старі традиції, але й високу репутацію, завдяки якій ця організація практично регулює всю діяльність оцінювачів у Великобританії, де відсутнє державне регулювання оціночної діяльності.

Поступово у *Великій Британії викристалізувалися вимоги до особистості та освіти професійного оцінювача*. Наприклад, для того, щоб отримати звання члена Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів (RICS), необхідно мати університетську освіту в галузі нерухомості в одному з акредитованих RICS

університетів та пройти не менш ніж дворічне стажування на фірмі під керівництвом члена RICS. Члени Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів мають право ставити після свого прізвища аббревіатуру MRICS (*професійний член RICS*) та FRICS (*член-кореспондент RICS*).

*Королівський інститут сертифікованих сюрвеєрів* (RICS) є важливою для оцінювачів організацією хоча б тому, що він взяв на себе місію уніфікувати вимоги до оцінки та створити єдині правила та керівництва у цій галузі. Стандарти Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів (RICS), які часто називають незмінно червоною обкладинкою «Червоною книгою», вперше видані в 1980 р. і регулярно оновлюються, складаються з двох основних частин. Перша містить принципи, які є універсальними для всіх членів Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів (RICS) у всьому світі, при цьому всі положення цього розділу знаходяться у повній відповідності з Міжнародними стандартами оцінки. Друга частина присвячена специфіці оцінки у Великій Британії та Ірландській Республіці; подібні специфікації готуються у деяких інших країнах.

На сьогоднішній день Королівський інститут сертифікованих сюрвеєрів (RICS) зайнятий найрізноманітнішою діяльністю; оцінка фахівців RICS затребуваних в різних областях. Наприклад, у 2011 р. з'явився документ «Методика виміру вуглецевих матеріалів», опублікований Королівським інститутом сертифікованих сюрвеєрів (RICS). Цей документ є корисним керівникам будівельних проектів, а також кошторисникам, геодезистам, топографам. У документі наведено опис практичних підходів, корисних при будівництві, а також при оцінці витрат на реалізацію відповідних проектів [2, с. 6].

*XX ст. принесло руйнівні кризи* та світові війни, що докорінно позначилося на нерухомості та її оцінці. З'явилися важливі новації, які вимагали оцінки. Тому *професія оцінювача знайшла масовий попит* – лави оцінювачів стали стрімко поповнюватися.

У 1930-х роках, одразу після Великої депресії, *у США було створено Інститут оцінки*, у якому нині перебуває близько 15 тис. членів. Однією з основних завдань цієї організації є підвищення якості оцінки, велика увага приділяється професійній підготовці оцінювачів. Інститут оцінки має власну систему підготовки кадрів, згідно з якою для членства в цій організації необхідний 5-річний стаж практичної діяльності в галузі оцінки та наявність спеціальної освіти.

*Крім Інституту оцінки у США існує також Американське товариство оцінювачів* (що об'єднує приблизно 6 тис. членів) та інші організації такого профілю (близько 7). Професійна оцінка, крім сфери нерухомості, затребувана у США у сфері бізнесу, страховій справі, предметів мистецтва, ювелірних виробів, засобів виробництва.

Важливим шаблем у розвитку оцінної діяльності *США стало запровадження 1989 р. державного ліцензування оцінної діяльності*. Крім того, у *США працює програма підтвердження кваліфікації на рівні штату*. У кожному штаті працює спеціальна рада з 5–9 осіб; члени ради призначаються губернатором штату. Щоб уникнути негативних процесів та порушень, до складу ради обов'язково входить один непрофесіонал із боку. *Рада розглядає кандидатури та видає ліцензії та*

*сертифікати на здійснення професійної оціночної діяльності згідно з Критеріями сертифікації оцінювачів нерухомості, встановленими Радою із сертифікації Фонду оцінки.* В даному критерії містяться мінімальні вимоги щодо освіти, досвіду роботи, підвищення кваліфікації (безперервної освіти). Рада також організовує спеціальний комплексний іспит для осіб, які бажають отримати право вести професійну оцінну діяльність. Іспит контролює регулюючий орган штату.

*США діють Єдині стандарти, розроблені Фондом оцінки.* Усі оціночні роботи на території США повинні відповідати *Єдиним стандартам професійної оціночної практики (USPAP).*

У першій половині ХХ ст. оцінна діяльність ще багато в чому була прив'язана до оподаткування, тому перші міжнародні об'єднання мали допоміжний характер (*для оподаткування*). Так було в 1934 р. США було створено Міжнародна асоціація податкових оцінювачів (International Association of Assessing Officers – IAAO). Її завданням було просування нових методик масової оцінки та політики у сфері оподаткування нерухомості. Членство у цій організації передбачено тим, хто працює у сфері оцінки з метою оподаткування. Організація діє і на сьогоднішній день, до складу Міжнародної асоціації податкових оцінювачів (IAAO) в даний час входять понад 8000 членів урядових, ділових і наукових кіл усього світу. Асоціація також займається просвітницькою та популяризаторською діяльністю в галузі оцінки.

#### **1.4. Стандартизація оціночної діяльності та кодекси професійної етики оцінювачів як захід науково-практичного забезпечення оціночної діяльності**

*Європа також зробила свій внесок у повосинне вдосконалення оціночної діяльності,* підвищення кваліфікації оцінювачів та створення професійних спілок. Такі союзи з'явилися у Німеччині, Італії, Іспанії та інших країнах Європи.

Необхідно сказати, що у другій половині ХХ ст. в оціночній діяльності сталися деякі зміни. Потреба у формулюванні загальних для світової економіки принципів, ідей і правил з часом все зростала, і в результаті в 1960-1970 роках були вироблені *єдині стандарти оцінки, кодекси професійної етики оцінювачів та інші документи в галузі оціночної діяльності.* У 1981 р. було створено *Міжнародний комітет із стандартів оцінки майна* (The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC). У 1994 р. комітет було перейменовано на *Міжнародний комітет зі стандартів оцінки* (International Valuation Standards Committee – IVSC). У 2008 р. після реорганізації комітет було перетворено на раду (International Valuation Standards Council – IVSC).

Завданням *Міжнародної ради зі стандартів оцінки (IVSC)* стало коригування стандартів з урахуванням думок різних країн та виявлення відмінностей у формулюваннях або застосуванні стандартів. Головною метою *Міжнародної ради зі стандартів оцінки (IVSC)* є визнання міжнародних стандартів оцінки у міжнародній

бухгалтерській та іншій фінансовій звітності. Тому *Міжнародна рада зі стандартів оцінки* (IVSC) підтримує постійні зв'язки з Міжнародним комітетом із стандартів бухгалтерського обліку, Міжнародною федерацією бухгалтерів, Міжнародним комітетом з аудиторської діяльності, Міжнародною організацією комісій із цінних паперів. Основною метою IVSC є взаємодія з Міжнародною асоціацією зі стандартів бухгалтерської звітності (IASB), створеною у 1975–1980 роках. Завданням *Міжнародної ради зі стандартів оцінки* (IVSC) стала і уніфікація інформації та думки оцінювачів при складанні стандартів фінансової звітності. Також основною метою *Міжнародної ради зі стандартів оцінки* (IVSC) стало доведення думки оцінювачів та лобювання відповідних інтересів у таких організаціях, як Міжнародний валютний фонд, Організація економічного розвитку та співробітництва, Світовий банк та Базельський банківський комітет. Основним завданням *Міжнародної ради зі стандартів оцінки* (IVSC) і на сьогоднішній день є стандартизація професійних вимог до оцінювачів різних міжнародних організацій. У 2007 р. *Міжнародна рада зі стандартів оцінки* (IVSC) зробила зміни, націлені на покращення роботи фінансових ринків та функціонування міжнародного капіталу, а також на покращення співпраці з іншими міжнародними та національними організаціями за стандартами оцінки.

*Міжнародна рада зі стандартів оцінки* (IVSC) постійно вдосконалює свою діяльність. Нещодавно *Міжнародна рада зі стандартів оцінки* (IVSC) провела дослідження методів, які застосовуються для оцінки готелів та інших об'єктів дозвілля з урахуванням варіативності підходів у різних країнах [2]. Послідовна та надійна оцінка, якою славиться *Міжнародна рада зі стандартів оцінки* (IVSC), виявилася затребуваною, оскільки готельний сектор останніми роками суттєво змінився.

*1977 р. в Європі розпочала роботу Європейська група оцінювачів основних фондів* (TEGOVOFA). Вона була створена шляхом об'єднання у 1977 р. оцінювачів європейської спільноти та асоційованих членів з інших країн Центральної та Східної Європи. До завдань цієї організації входили питання, пов'язані з визначенням різних видів вартості основних фондів, та сертифікація оцінювачів. Після злиття з організацією аналогічної спрямованості EUROVAL вона називається *Європейською групою асоціацій оцінювачів* (TEGoVA). На сьогоднішній день *Європейська група асоціацій оцінювачів* (TEGoVA) має значну кількість країн – членів Європейського союзу та займається формуванням законодавства в галузі оцінки, оцінкою портфелів страхових компаній, бере участь у виробленні законодавства з оцінки власності компаній, співвідношення стійкості європейських іпотечних банків тощо. Однією з головних місій *Європейської групи асоціацій оцінювачів* (TEGoVA) є регулярний контроль діяльності сертифікуючих органів. Популярність *Європейської групи асоціацій оцінювачів* (TEGoVA) набула після того, як Європейська комісія схвалила проект плану сертифікації оцінювачів на підставі Європейського стандарту (Євронорми) з атестації персоналу EN45013 та отримання акредитації на право при сертифікації оцінювачів присуджувати знак «Схвалено TEGoVA». *Європейська група асоціацій оцінювачів* (TEGoVA) проводить політику активного розширення числа країн – учасників проекту



та залучає представників країн Центральної та Східної Європи.

Число професійних спілок оцінювачів у XX та на початку XXI ст. продовжувало збільшуватися. У 2003 р. була заснована **Міжнародна організація співпраці в оцінці** (International Organisation for Cooperation in Evaluation – IOCE). Метою цієї організації було зміцнення співробітництва між асоціаціями оцінки. Протокол про організацію цього об'єднання підписали 24 асоціації оцінки. **Міжнародна організація співпраці в оцінці** (IOCE) – це добровільне об'єднання регіональних та національних організацій в галузі оцінки (*асоціацій, спільнот та мереж*) з усього світу, які займаються одночасно розвитком оцінки в країнах, що розвиваються, міжнародним обміном оцінним досвідом, а також спільним вирішенням спорів у галузі оцінки та застосуванням оцінки до врегулювання глобальні світові проблеми. **Міжнародна організація співпраці в оцінці** (IOCE) також підтримує національні асоціації та мережі з оцінки для підвищення ефективності процесу прийняття рішень у різних країнах та посилення ролі громадянського суспільства. Членами **Міжнародної організації співпраці в оцінці** (IOCE) можуть стати лише організації, а не окремі індивіди. Як міжнародна організація IOCE враховує культурне різноманіття та прагне пошуку компромісів між різними традиціями оцінки. **Міжнародна організація співпраці в оцінці** (IOCE) проводить різноманітні конференції та форуми для фахівців у галузі оцінки у різних країнах (*зазвичай у партнерстві з національними та регіональними оціночними спільнотами та асоціаціями*). **Міжнародна організація співпраці в оцінці** (IOCE) виробляє, розповсюджує та розвиває різні ресурси з оцінки, а також документацію англійською, французькою та іспанською мовами, заохочує переклад регіональними та національними організаціями документів з оцінки, посібників з проведення оцінки та стандартів оцінки іншими мовами.

У XXI ст. **оцінна діяльність поширилася на ідеї, політичні матерії, принципи демократії, культурні явища** тощо. Це зажадало розширення мережі вже існуючих спілок та організацій у сфері оцінки. Так виникла **Міжнародна асоціація оцінювання програм і політик** у країнах (International Development Evaluation Association – IDEAS). Ця організація ґрунтується на принципі, згідно з яким оцінка як явище є ознакою вільного та справедливого суспільства. Цілями цієї організації є розвиток практики оцінки, підвищення рівня міжнародного співробітництва в галузі оцінки та розширення можливостей оцінювання. Вона приваблює фахівців зі всього світу для просування оцінки у галузі міжнародного розвитку. Оцінка сприймається зазначеною організацією як інструмент для досягнення результативності, прозорості та підвищення відповідальності у сфері державної політики та держвитрат.

Оцінкою програм також займається міжнародна мережа «Оцінка програм» (International Program Evaluation Network – IPEN). Це неформальне об'єднання, створене 2000 р. Його метою є об'єднання людей, які працюють у галузі оцінки, особливо оцінки програм. Головною метою цієї організації є поліпшення діяльності у сфері оцінки країн колишнього СРСР. **Міжнародна мережа оцінки програм** (IPEN) вважає, що для розвитку якісної оцінки необхідно бути в курсі міжнародних та регіональних новин,

володіти інформацією про діяльність спеціалізованих компаній, що займаються оцінкою в регіоні, тендерах, знати про потреби в оціночних кадрах та забезпечувати оцінювачів зарубіжним досвідом у галузі оцінки та новітніми методиками.

Наприкінці *XX на початку XXI ст. виявилася ще одна тенденція у сфері оцінки*. Крім різних міжнародних організацій області оцінки у цей час почали з'являтися регіональні об'єднання різного рівня (передусім великі, лише на рівні континентів).

Одним із найвідоміших регіональних об'єднань є *Європейське товариство оцінки* (European Evaluation Society). Це *товариство було засноване в Гаазі в 1994 р.* На відміну від вищезазначених загальних міжнародних програм з оцінки членство в *Європейському товаристві оцінки* (EES) є індивідуальним, але вимагає обов'язкових членських внесків. Як і інші міжнародні організації в галузі оцінки, *Європейське товариство оцінки* ставить своєю основною метою просування знань у галузі оцінки та її вдосконалення. *Європейське товариство оцінки* (EES) оцінює такі речі, як програми та політику, тому передбачає якісний обмін інформацією (*за допомогою інформаційних видань, електронних ресурсів, особистих контактів членів організації*). Сильною рисою Європейського товариства оцінки є співпраця з іншими організаціями в галузі оцінки, яка дозволяє завчасно зібрати матеріал про різні міжнародні події та тенденції, важливі для оцінної діяльності. Суспільство також розвиває навчальні програми для оцінювачів, проводить конференції, зустрічі, налагоджує обмін досвідом, ідеями та методами оцінки, проводить роботу із залучення нових членів.

У 1987 р. у США було створено *Фонд з оцінки* (The Appraisal Foundation – TAF), некомерційна організація, що *включає Інститут оцінки* (членами якого можуть бути люди, які здобули освіту на рівні університетського коледжу) та *Американське товариство оцінювачів*. Ця некомерційна структура була організована для координації робіт та стандартизації оцінки, підвищення професіоналізму в галузі оцінювання. *Фонд з оцінки* (TAF) вважає також своїм завданням поширення *Єдиних стандартів професійної оцінної практики* (USPAP), які є обов'язковими для професійних ліцензованих оцінювачів США.

Відповідно до закону «Про реформу фінансових інститутів», прийнятому в 1989 р. Конгресом США, *Фонд оцінки* має повноваження щодо регулювання оціночної діяльності на федеральному рівні. Одночасно створено організацію, що займається наглядом за цією сферою діяльності у структурі уряду – *Підкомітет з оцінки*. Фонд оцінки включає понад 50 організацій – піклувальників та консультативних порад; перші забезпечують фінансову підтримку, другі вносять поправки до *Єдиних стандартів професійної оцінної практики*. Діяльність оцінювачів на рівні штатів регулюється комісіями щодо регулювання оціночної діяльності на основі місцевих законодавчих актів. В даний час *Фонд оцінки* (TAF) поширив свій вплив по всьому світу, до нього входять професійні спілки оцінювачів багатьох країн.

Найбільшою організацією в галузі оцінки, що поширює свій вплив на континент, є *Американська асоціація з оцінки програм* (American Evaluation Association – AEA). Це

міжнародна професійна асоціація оцінювачів, які займаються оцінкою програм, персоналу, технологій та багатьма іншими формами оцінки. Організація включає близько 5000 членів, що представляють всі штати США. Як і раніше створені європейські організації, Американська асоціація з оцінки бачить своє завдання у вдосконаленні методів оцінки, поширенні використання оцінки програм; просування оцінки як сфери професійної діяльності та використання її для генерування знань про ефективні інструменти програм та політик. Американська асоціація з оцінки має власну специфіку: своєю основною метою вона ставить вдосконалення теорії та практики оцінки та вдосконалення громадянського суспільства з допомогою оцінки. Тому до її складу входять також понад шістьдесят членів – представників зарубіжних країн.

*Розвиток оцінної діяльності на межі XX - XXI ст. диктувала поява оцінних асоціацій* на «молодих» континентах. Так з'явилася *Африканська оцінна асоціація* (African Evaluation Association – AfrEA), яка була створена в 1999 на основі шести національних організацій, що працюють в області оцінки. Вона проголосила своєю місією підвищення якості послуг з оцінки та сприяння розвитку та поширенню цієї професії в Африці. Освіта асоціації сприяла вдосконаленню обміну інформацією, підвищенню якості оцінки внаслідок, насамперед, підвищення рівня професійних знань оцінювачів (за рахунок обміну теоретичними, методологічними та практичними знаннями в галузі оцінки програм). Поява *Африканської оцінної асоціації* сприяло розробці спеціальних інструкцій та керівництв (гайдів), що ґрунтуються на міжнародних стандартах оцінки. Корисною для оцінювачів, що працюють на Африканському континенті, стала поява офіційного сайту асоціації, де можна почерпнути корисну інформацію про сучасні тенденції в галузі оцінки, способи підвищення кваліфікації оцінювачів (*анонси конференцій, семінарів, круглих столів*).

Схожа організація виникла і Австралійському континенті. *Австралійське оцінювальне товариство* (Australasian Evaluation Society – AES) об'єднало близько 1000 членів, що працюють у різних галузях оцінки, як практичних так і теоретичних. *Австралійське оцінювальне товариство* (AES) регулярно проводить професійні семінари та тренінги з метою професійного розвитку та обміну теоретичними та практичними знаннями в галузі оцінки. Сильною стороною австралійської організації є науковий підхід. *Австралійське оцінювальне товариство* (AES) заохочує та стимулює нові наукові дослідження в галузі оцінки та популяризує нові знання за допомогою видань. Незважаючи на підвищену увагу до науки в галузі оцінки *Австралійське оцінювальне товариство* (AES) не ставить науковий підхід у основу; організація активно популяризує оцінну діяльність серед людей, які не мають до оцінки жодного відношення. Одна з цілей організації – сприяти побудові дружного та справедливого світу за допомогою розвитку технологій оцінки. Організація оприлюднює офіційні звіти, методики, розроблені членами товариства, професійні статті. Вона також широко практикує обмін ідеями та інформацією за допомогою конференцій, круглих столів, симпозіумів та семінарів.

*Професійна діяльність оцінювачів розширюється та поглиблюється.* Вона

спирається на стандарти, прийняті у найрізноманітніших областях. Нещодавно було опубліковано новий *Міжнародний стандарт ISO 14045:2012*, який покликаний покращувати екологічну ситуацію на планеті. У документі описуються принципи, вимоги та рекомендації щодо екологічної оцінки різних продуктів [2].

У 2011 р. було запроваджено нові загальні міжнародні стандарти оцінки, що зробило професію оцінювача більш універсальною. Новий документ є повністю оновленими зборами стандартів, хоч і схожі на аналогічні положення «Червоної книги» *Королівського інституту сертифікованих сюрвеєрів (RICS)*. Ця технологія містить мінімальні загальні вимоги до «умов найму» оцінювача, розглядає основи оцінки в рамках Загальної частини стандартів на одній шаблі значимості з ринковою. Стандарти містять загальні вимоги до складання звітів про оцінку, містять основні визначення, групи активів, бази вартості, визначають концепцію ринкової, справедливої, спеціальної вартості. У документі виділено категорію вимушеного продажу та інші категорії. Введення в дію нових стандартів оцінки сприяє розширенню та поглибленню оціночної діяльності та підвищенню її професіоналізму.

*Оціночна діяльність як окреме явище в житті людського суспільства має глибоке коріння.* За свою тисячолітню історію вона пройшла шлях від простої оцінки рухомого майна та монетних систем до складного вироблення міжнародних стандартів, формування наукового підходу, появи міжнародних асоціацій оцінювачів, кристалізації професії оцінювача та виникнення пов'язаних із цим інститутів. Оцінка як феномен формується та розвивається своїм життям. Сьогодні її присутність потрібна в різних областях. Оціночна діяльність поширюється на екологію, ресурси, міжнародну політику, програми розвитку, бізнес, нерухомість тощо. Оцінка стала сприйматися як необхідний факт економічного, політичного і навіть духовної життя. Число фахівців у цій галузі зростає з кожним днем. Зростання впливу оціночної діяльності у всіх сферах людської діяльності свідчить про її величезний потенціал.

## 1.5. Місце і роль громадських організацій оцінювачів України в оціночній діяльності

*В Україні функціонує Всеукраїнська громадська організація «Асоціація Фахівців Оцінки» (скорочена назва ВГО «АФО»)* – це неприбуткова громадська організація, членами якої є оцінювачі та інші громадяни, що працюють на ринку оцінювальних послуг, які зацікавлені у розвитку та підвищенні професійного рівня оцінювачів і оціночній діяльності.

*Асоціація утворена згідно з Законом України «Про громадські організації», а відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» ВГО «АФО» визнана як саморегульована організація оцінювачів України.*

Свою діяльність «Асоціація Фахівців Оцінки» здійснює у відповідності до

положень наступних нормативно-правових документів:

- Конституції України;
- Закону України «Про об'єднання громадян»;
- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»;
- Закону України «Про оцінку земель»;
- інших Законів України та Статуту Асоціації.

***Основні стратегічні завдання, які ставить перед собою «Асоціація Фахівців Оцінки».***

Серед основних стратегічних завдань, які ставить перед собою Всеукраїнська громадська організація «***Асоціація Фахівців Оцінки***», зокрема, можна виділити наступні:

- 1) об'єднання оцінювачів, та інших фахівців України, пов'язаних з оціночною діяльністю, за для сприяння вдосконаленню всіх форм оціночної діяльності шляхом сумлінного, високопрофесійного надання різних видів оціночних послуг та підвищення рівня громадського контролю з боку АФО за оціночною діяльністю в Україні;
- 2) захист законних, соціальних, економічних та інших спільних інтересів своїх членів у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів;
- 3) проведення освітньої та наукової діяльності в галузі оцінки майна та майнових прав;
- 4) сприяння забезпеченню постійного підвищення рівня професійної підготовки членів Асоціації на базі сучасних теоретичних, методологічних напрямків оцінки майна та майнових прав;
- 5) надання членам Асоціації інформаційно-консультаційних послуг з питань оцінки майна та майнових прав;
- 6) сприяння правовому та економічному захисту членів Асоціації.

### ***Функції Асоціації***

Всеукраїнська громадська організація «***Асоціація Фахівців Оцінки***» створена для виконання наступних функцій:

- 1) проведення освітньої та наукової діяльності в галузі оцінки майна та майнових прав;
- 2) активної участі в законодавчих ініціативах, пов'язаних з підготовкою нових та удосконаленню існуючих нормативних актів;
- 3) активної участі у розробці та впровадженні програм розвитку оціночної діяльності в Україні;
- 4) подання пропозиції щодо участі своїх членів в роботі державних та недержавних органів з питань регулювання оціночної діяльності;
- 5) визначення, узагальнення та впровадження серед членів Асоціації сучасного міжнародного досвіду з питань теорії, методології та практики оцінки майна та майнових прав шляхом проведення науково-практичних конференцій, тематичних семінарів, круглих столів та інших заходів;

6) надання членам Асоціації інформаційно-консультаційних послуг з питань оцінки майна та майнових прав;

7) встановлення та підтримка ділових зв'язків з професійними громадськими організаціями фахівців у галузі оцінки та суміжних напрямків: спеціалістами ринку нерухомості, бухгалтерами, аудиторами, фінансовими аналітиками, торговцями цінними паперами, патентними повіреними та іншими фахівцями;

8) встановлення та підтримка ділових зв'язків з міжнародними організаціями оцінювачів;

9) сприяння оперативному отриманню членами Асоціації актуальної інформації з питань різних форм оціночної діяльності;

10) створення установ та організацій зі статусом юридичної особи, а також заснування підприємств, необхідних для виконання статутних цілей, в порядку, встановленому чинним законодавством України;

11) представництва та захисту своїх законних інтересів та законних інтересів своїх членів у державних та громадських органах;

12) активної участі у вдосконаленні єдиних державних програм навчання та підвищення кваліфікації оцінювачів України, в тому числі шляхом отримання вищої освіти за напрямком оцінки, перевірки набутих знань оцінювачами.

### ***Основні повноваження Асоціації***

До основних повноважень ***Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки»*** належать:

1) контроль за виконанням положень Національних стандартів та інших нормативно-правових актів з оцінки майна;

2) забезпечення належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами членами організації;

3) рецензування звітів про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами членами організації;

4) участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;

5) участь у професійній підготовці оцінювачів;

6) участь у складі Екзаменаційній комісії та Наглядової ради України з питань оціночної діяльності;

7) захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна;

8) сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;

9) підвищення професійного рівня членів саморегульованої організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою в саморегульованій організації;

10) сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванні суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;

11) встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог нормативно-правових актів з оцінки майна.

### *Представництво Асоціації на території України*

Всеукраїнська громадська організація «Асоціація Фахівців Оцінки» станом на сьогоднішній день має 19 обласних осередків: Вінницький, Волинський, Житомирський, Запорізький, Івано-Франківський, Дніпропетровський, Київський, Кіровоградський, Львівський, Одеський, Полтавський, Сумський, Тернопільський, Харківський, Херсонський, Хмельницький, Черкаський, Чернівецький, Чернігівський, а також 2 осередки в м. Києві і в Республіці Крим.

На Генеральній Асамблеї Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій (World Association of Valuation Organizations – WAVO), яка відбулася **14 червня 2019 року** в Німеччині в місті Франкфурт-на-Майні, **Всеукраїнську Асоціацію Фахівців Оцінки** (Pan-Ukrainian Association of Valuation Specialists – PUAVS) було прийнято в члени WAVO із врученням відповідного **Сертифіката члена WAVO**, а також досягнуто домовленість про надання **Всеукраїнській Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS) від уповноваженого органу Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій (WAVO) права сертифікації своїх членів з присвоєнням статусу WRV – World Recognized Valuer (**Всесвітньо Визнаний Оцінювач**), впровадженого Всесвітньою Асоціацією Оціночних Організацій (WAVO) – як найбільш глобальною організацією оцінювачів.

У вересні 2019 року для проведення міжнародної сертифікації практикуючих оцінювачів на отримання статусу WAVO-WRV рішенням Президії **Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS) була створена **Комісія з Міжнародної Сертифікації** (КМС). У своїй діяльності Комісія з Міжнародної Сертифікації (КМС) керується Положенням про порядок міжнародної сертифікації оцінювачів на присвоєння **Всесвітньою Асоціацією Оціночних Організацій** статусу **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WAVO-WRV) та спирається на керівні настанови з цього питання Виконавчого Комітету **Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій** (WAVO) (WAVO Executive Board) [49].

Восени 2019 року **Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки** (PUAVS) також набула членства в **Міжнародній Раді по Стандартах Оцінки** (The International Valuation Standards Council – IVSC), отримавши відповідний сертифікат. Даним сертифікатом засвідчується факт дотримання з боку **Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS) стратегічних цілей IVSC, шляхом участі у розробці, ухваленні та реалізації **Міжнародних стандартів оцінки** (International Valuation Standards – IVS) та розвитку професії оцінювача в усьому світі.

Наприкінці жовтня 2019 року вперше у Східній Європі відбулася сертифікація оцінювачів – членів **Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS), – на статус **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV). За результатами відповідної сертифікаційної сесії 31 (*тридцять один*) оцінювач із числа членів **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** отримали статус **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV).

Партнером **Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій** (WAVO) є **Міжнародна рада зі стандартів оцінки** (IVSC) і тому основною вимогою до претендентів на статус **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV) є знання **Міжнародних стандартів оцінки**

(IVS) та уміння застосовувати їх в практичній оцінці. Своєрідність Першої сертифікації на статус **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV) зумовив той факт, що сертифікація проводилась на базі нової редакції **Міжнародних стандартів оцінки** (IVS -2019), які введені в дію з 31 січня 2020 року. Сертифікаційна сесія підтвердила високий рівень знань оцінювачів як фахівців професійної оцінки і ґрунтовну теоретичну підготовку в розумінні положень і вимог **Міжнародних стандартів оцінки** (IVS -2019).

**Всеукраїнській Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS) надіслано перелік всіх оцінювачів зі статусом **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV) в штаб-квартиру **Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій** (WAVO) в Сінгапурі. За фактом погодження та розміщення повного списку цих осіб на офіційному сайті **Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій** (WAVO), відповідний перелік українських оцінювачів зі статусом **Всесвітньо Визнаний Оцінювач** (WRV) розміщено віднині і на офіційному сайті **Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки** (PUAVS).

До переліку організаційних документів **Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки»**, насамперед, входять [5]:

- Статут АФО;
- Положення про членство в АФО;
- Кодекс етики діяльності членів АФО;
- Положення про Експертну раду АФО;
- Положення про внутрішню сертифікацію членів АФО;
- Регламент роботи Ради АФО.

#### **Статут АФО**

**«Асоціація Фахівців Оцінки»** – всеукраїнська громадська організація, яка на добровільних засадах об'єднує оцінювачів та спеціалістів – суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів, зацікавлених у розвитку та підвищенні професійного рівня оцінювачів і оціночної діяльності в Україні. Діяльність Асоціації не передбачає одержання прибутку згідно норм чинного законодавства України.

**Основною метою діяльності Асоціації є об'єднання оцінювачів та інших фахівців України**, пов'язаних з оціночною діяльністю, задля проведення освітньої та наукової діяльності в галузі оцінки; сприяння вдосконаленню всіх форм оціночної діяльності шляхом сумлінного, високопрофесійного надання різних видів оціночних послуг та підвищення рівня громадського контролю з боку Асоціації за оціночною діяльністю в Україні; захист законних, соціальних, економічних та інших спільних інтересів своїх членів у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

#### **Положення про членство в АФО**

Членство в Асоціації є добровільним і може бути індивідуальним, колективним або почесним. Кожен член Асоціації зберігає самостійність у межах своєї компетенції та приймає на себе зобов'язання дотримуватись вимог Статуту Асоціації та рішень керівних органів Асоціації.



Індивідуальними членами Асоціації можуть бути громадяни України, іноземні громадяни й особи без громадянства, які визнають Статут Асоціації, надають щорічну безповоротну фінансову допомогу на користь Асоціації та подали відповідну письмову заяву.

Колективними членами Асоціації можуть бути трудові колективи юридичних осіб, що поділяють цілі та завдання Асоціації, сприяють її діяльності, визнають Статут Асоціації, надають щорічну безповоротну фінансову допомогу на користь Асоціації та подали відповідну письмову заяву.

Почесними членами Асоціації за відповідним рішенням Ради Асоціації можуть бути особи, які зробили значний внесок у розвиток оціночної діяльності в Україні.

### ***Кодекс етики діяльності членів АФО***

Кодекс етики діяльності членів Асоціації визнає основною етичною нормою поведінки оцінювача – члена АФО, проведення незалежної оцінки та рецензування на засадах дотримання законодавства України професійно, об'єктивно та неупереджено.

Члени АФО повинні дотримуватись вимог Кодексу у своїй громадській діяльності, у виконанні представницьких функцій АФО в інших організаціях чи установах, в процесі надання оціночних послуг у всіх випадках, передбачених законодавством України.

### ***Положення про Експертну раду АФО***

Експертна рада АФО покликана здійснювати контроль якості надання оціночних послуг членами АФО, проводити експертизу (рецензування) звітів про оцінку майна, сприяти формуванню професійної етики оцінювачів, авторитету АФО і членів АФО.

Експертна рада АФО створюється із членів АФО. Експертами з різних напрямків оціночної діяльності можуть бути залучені як члени АФО, так і інші особи: представники органів державної влади й освітніх установ, а також інші спеціалісти з питань оціночної діяльності.

Експертна рада АФО діє на засадах колегіальності. Результати діяльності Експертної ради носять публічний характер (крім відомостей про рецензентів і ходу затвердження результатів виконаних експертиз) і повинні регулярно висвітлюватись на сайті АФО та в друкованих органах АФО.

### ***Положення про внутрішню сертифікацію членів АФО***

Однією з найважливіших задач діяльності Асоціації є забезпечення високої якості робіт з оцінки і захист прав споживачів оціночних послуг. Це досягається за рахунок підвищення кваліфікації членів Асоціації і контролю за відповідністю звітів з оцінки Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», Стандартам оцінки, які є обов'язковими до застосування суб'єктами оціночної діяльності. Висока якість оціночних робіт членів Асоціації забезпечується за допомогою сертифікації їх кваліфікаційного рівня Експертною Радою АФО.

### ***Регламент роботи Ради АФО***

Даний Регламент визначає порядок роботи Ради Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки». Організаційними формами роботи Ради АФО є її засідання, засідання утворених нею робочих та експертних груп, які створюються за потребою. Рада АФО діє відповідно до плану роботи і проводить засідання за потребою, але не рідше ніж один раз на три місяці.

#### ***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте зародження оціночної діяльності.
2. Охарактеризуйте кадастрові роботи в Європі як фактор формування оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна.
3. Охарактеризуйте зародження професійних організацій, що регулюють роботу у сфері оціночної діяльності
4. Охарактеризуйте стандартизацію оціночної діяльності та кодекси професійної етики оцінювачів як захід науково-практичного забезпечення оціночної діяльності.
5. Охарактеризуйте місце і роль громадських організацій оцінювачів України в оціночній діяльності.

## ТЕМА 2. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА МАЙНА

*Поняття, сутність та принципи оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна. Концепція оціночної діяльності в Україні. Наукова діяльність у сфері оцінки землі та майна. Виробнича діяльність у сфері оцінки землі та майна. Управлінська діяльність у сфері оцінки землі та майна.*

### 2.1. Поняття, сутність та принципи оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна

*Діяльність у сфері оцінки землі та майна* – наукова, технічна, виробнича та управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при оцінці землі та майна.

Згідно статті 6 закону України «Про оцінку земель» [31] суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

♦ *органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування*, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, зацікавлені 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 (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

♦ *фізичні особи* – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

♦ *фізичні та юридичні особи* – розробники документації із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій» (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

Згідно статті 7 закону України «Про оцінку земель» [31] оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог закону про оцінку земель та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32]. Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі кримінальні правопорушення, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку. Розробниками технічної документації з бонітування

грунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є особи, які згідно із Законом України «Про землеустрій» [28] мають право на здійснення діяльності у сфері землеустрою. Відповідність технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок положенням нормативно-технічних документів, норм і правил засвідчується:

Згідно статті 3 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] 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. **Майном, яке може оцінюватися**, вважаються об'єкти в матеріальній формі, земельні ділянки (*доповнення авторське*), будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності. Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі 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. Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.

Згідно статті 7 закону України «Про оцінку земель» [31] права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначаються цим Законом, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та іншими законами України. Статтею 11 визначено, що **діяльність у сфері оцінки земель включає**:

- ✚ нормативно-методичне забезпечення оцінки земель;
- ✚ навчальну діяльність;
- ✚ реєстрацію у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- ✚ розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;
- ✚ рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- ✚ затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;
- ✚ надання консалтингових послуг з оцінки земель;
- ✚ іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до закону.

Згідно статті 4 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **професійна оціночна діяльність** (далі – *оціночна діяльність*) – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього Закону, яка **полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна**.

*Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:*

► **практична діяльність** з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

► **консультаційна діяльність**, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

► **рецензування звіту про оцінку майна** (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, в порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

► **методичне забезпечення оцінки майна**, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

► **навчальна діяльність оцінювачів**, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32], зокрема, суб'єктами оціночної діяльності є:

**суб'єкти господарювання** – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32];

**органи державної влади та органи місцевого самоврядування**, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Разом з тим, заходи та дії у сфері оцінки землі та майна на різних етапах оціночного процесу мають різну питому вагу. Так, якщо соціально-економічні заходи переважають на етапі прогнозування і збору інформації про використання земельних та інших природних ресурсів і майна, то юридичні і технічні дії переважають на етапі оцінювання. Вони виражаються у логічній моделі сутності системи оцінки землі та майна, яку можна відобразити таким чином (рис. 2.1).

Згідно статті 3 закону України «Про оцінку земель» [31] **об'єктами оцінки земель** є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

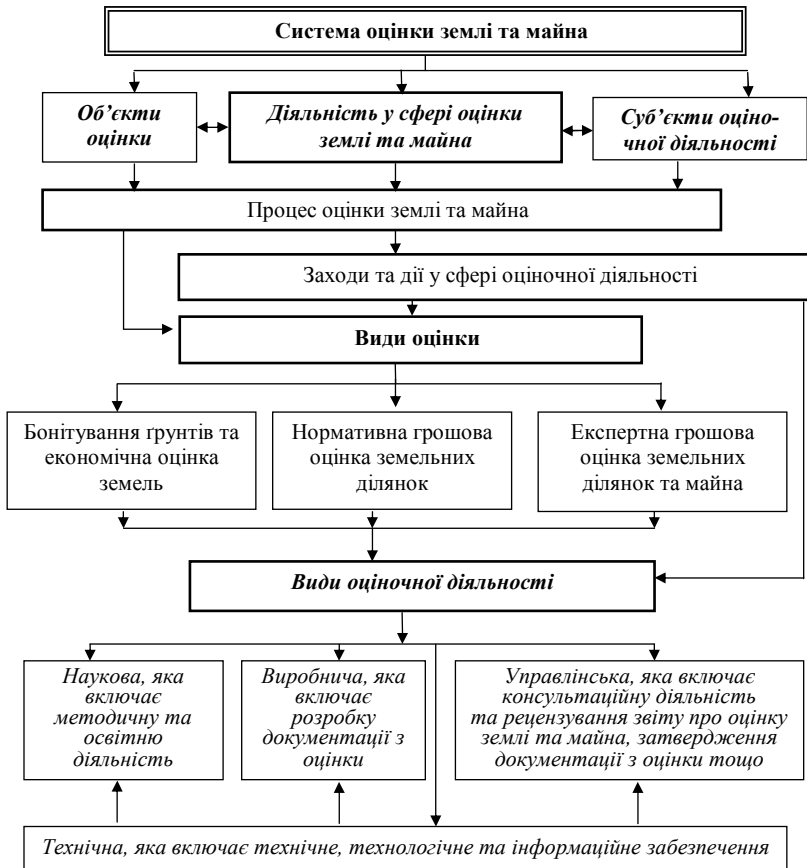


Рисунок 2.1. Логічно-змістовна модель сутності системи оцінки землі та майна в Україні

## 2.2. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні

Концепція оціночної діяльності в Україні [40] визначає основні напрями державної політики щодо розвитку системи грошової оцінки земель, правові та економічні шляхи їх реалізації. Концепція оціночної діяльності передбачає, що підходи до оцінки землі та майна повинні базуватися на засадах Конституції України стосовно землі, як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; права власності на землю, яке гарантується і примусове відчуження його може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності; використання власності на землю не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам

суспільства, погіршувати економічну ситуацію і природні якості землі; повноважень органів місцевого самоврядування з фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики, прав громадян, а також відповідно до земельного та податкового законодавства і з урахуванням умов соціального економічного розвитку, економічних, географічних та інших особливостей регіонів України.

*Грошова оцінка земель в Україні* – це збалансована система правових, економічних та фінансово-адміністративних процедур з визначення найбільш вірогідної ціни продажу (вартості в економічному обігу) земельної ділянки, як об'єкту земельної власності і підприємництва на відкритому і конкурентному ринку. Розвиток системи грошової оцінки земель в Україні спрямований на створення повноцінного економічного ринкового використання земельних ресурсів та власності на землю.

Концепція є основою для розробки державної політики щодо діяльності в галузі економічного регулювання земельних відносин, моделей оцінки земель різного цільового призначення та відповідних нормативно-правових актів, системи і методик з грошової оцінки земель, забезпечення скоординованої діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з розв'язанням практичних завдань на державному, регіональному і місцевому рівні.

Враховуючи, що земля в житті людини відіграє роль як головного засобу виробництва, місця розміщення виробництва, місце проживання і середовища існування всього живого її оцінка має різні напрями. Зокрема, земельно-оціночна діяльність базується на таких видах оцінки земель:

- якісна оцінка земель (бонітування ґрунтів) по комплексу природних, ґрунтових і технологічних властивостей земельних ділянок;
- агроеколого-економічна оцінка земель по придатності і ефективності вирощування сільськогосподарських культур;
- економічна оцінка земель по продуктивності;
- нормативна грошова оцінка земель (для оподаткування);
- експертна (ринкова) оцінка земельних ділянок.

Кожна із видів оцінок має своє призначення і проводиться на землях в залежності від їх функціонального використання.

Зокрема, в сільському господарстві земля як засіб праці характеризується якістю ґрунтів і продуктивністю рослин, як предмет праці – техніко-технологічними і просторовими властивостями які визначають доходність земельної ділянки. В лісному господарстві земля виступає як головний засіб лісгосподарського виробництва і виконує ті ж функції що і в сільському господарстві. В добувній промисловості земля використовується в якості матеріальної умови виробництва, просторового операційного базису, засобу виробництва, компоненту природного середовища і не рухомості. Для власників і користувачів які використовують землі природоохоронного призначення, земля в першу чергу виступає як компонент природного середовища і територіальний базис, а як засіб або предмет праці в залежності від цільового використання. Для містобудування, промисловості, транспорту і т.п. земля виступає в першу чергу у

вигляді просторового операційного базису і нерухомості.

Метою земельно-оціночної діяльності в Україні є також визначення загальної сумарної вартості земельного фонду для обліку його показників у складі національного багатства України та в активах банківської системи ( в розрізі: країни, АРК Крим, областей, районів, населених пунктів, господарюючих суб'єктів ( землевласників та землекористувачів).

Основними напрямками використання показників оцінки землі є організація раціонального і ефективного використання земельного потенціалу країни, забезпечення розвитку земельного обігу, економічний захист прав землевласників і землекористувачів, інвентаризаційна діяльність.

Сферою застосування показників оцінки землі є оподаткування, операції із земельними ділянками, планування використання земельних ресурсів, розрахунки збитків і компенсацій, землеустрій та інвестування земельних поліпшень, кредитування, реалізація майнових прав на землю.

Методологією оцінки є облік особливостей природного і економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з таких напрямів використання земельного фонду: землі як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах; землі як просторового операційного базису, засобу виробництва, компоненту природного середовища і нерухомості в добувній промисловості; операційного базису і нерухомості в містобудуванні, промисловості, транспортній галузі; компоненту природного середовища в галузях пов'язаних з охороною довкілля, охороною здоров'я людини.

Грошова оцінка землі (нормативна) – це сукупність адміністративних технічних і юридичних дій, щодо одночасної оцінки всіх земельних ділянок у межах адміністративно – територіальних утворень станом на певну дату.

Ринкова оцінка землі (експертна) – це систематична оцінка групи або окремих земельних ділянок станом на визначену дату з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу. Грошова оцінка земель в залежності від напрямку її використання поділяється на нормативну і експертну.

Метою нормативної грошової оцінки земель є справедлива і ефективна оцінка всіх земельних ділянок, як об'єктів земельної власності, які відносяться до деякої юрисдикції з метою нарахування земельного податку. Нормативна оцінка на відмінно від експертної вимагає розробки моделі розрахунку вартості, здатної імітувати дію факторів попиту і пропозицій на різні види землекористування на великі території.

Система нормативної грошової оцінки землі базується на принципі що величина стягування податку повинна знаходитися в залежності від вартості земельної ділянки яка знаходиться в будь-якій власності. Тому такій системі повинні бути притаманні такі принципи (положення):

- періоди оцінки і оподаткування як правило не співпадають. Стягування земельного податку проводиться щорічно, а оцінку вартості земельних ділянок у відповідності із законодавства через 5-7 років (3-5р.).



- діяльність по оцінці неперервна, а власники земельних ділянок її характер використання і вартість міняються. Сприяє змінам і сам процес оподаткування: вкладення капіталу можуть заохочуватись або навпаки стримуватись. Оцінка повинна в точності відображати ці зміни.

- завдання по оцінці землі вирішується одночасно і вони взаємопов'язані. Наприклад, інвентаризація земельних ділянок або систематизація їх продажу дає інформацію необхідну для ідентифікації об'єктів земельної власності (розмір, форма і місце розміщення) для його реєстрації (ім'я та адресу нового власника) і оцінки (виплачена ціна і інформація про фінансування).

- відповідальність за нормативну оцінку лежить на різних структурах. Законодавці визначають політику оцінки ради всіх рівнів організують її проведення. Податкові адміністрації визначають розмір земельного податку. Органи виконавчої влади та юридичні органи вирішують скарги.

- завдання нормативної оцінки для оподаткування об'єктів земельної власності різноманітні складна і багато чисельні.

Проблема ускладняється необхідністю визначення величини ринкової вартості великої кількості земельних ділянок без суттєвих затрат на одну і ту ж дату оцінки.

Визначення нормативної грошової оцінки здійснюється в економічному і політичному середовищі де спільно діють як і державні так і приватні сектор.

Система грошової оцінки землі повинна включати:

- правове забезпечення;
- щорічну переоцінку ринкової вартості;
- періодичний аналіз відносних показників ринкової вартості як показують співвідношення між результатами оцінки і незалежними оцінками ринкової вартості ( як правило цінами продаж або величини орендної плати );
- детальні кадастрові карти і дані про об'єкти земельної власності;
- адекватний бюджет;
- компетентний персонал;
- ефективні програми навчання;
- ефективний внутрішній контроль;
- точна інформація з продаж земельних ділянок;
- сучасна система обробки даних;
- ефективні методи оцінки;
- активні зв'язки з громадкістю.

Основними завданнями створення ефективної системи грошової оцінки земель є:

1. Обґрунтування на базі багатоваріантного аналізу раціональної моделі функціональної і ієрархічної адміністративно-територіальної організації системи здійснення оцінки земель різних категорій і функціонального використання.

2. Розробка документів і процедур конкурентного відбору учасників нормативної оцінки земель.

3. Розробка принципів критеріїв і процедур конкурентного відбору методик

нормативної грошової оцінки земель.

4. Розробка типових положень і документів оформлених договірних відносин між учасниками нормативної грошової оцінки різного функціонального типу і ієрархічно адміністративно територіального рівня.

5. Формування обґрунтованого вибору ключових адміністративно територіальних утворень які виступають у виді еталонних об'єктів для детальних розрахунків укрупнених нормативів масової оцінки земельного фонду на всій території.

6. Практичне здійснення у відповідності до розроблених принципів документів процедур і критерій нормативної грошової оцінки земель.

Земля займає унікальне і ключове положення в суспільно політичному і економічному житті країни та у відповідності із статтею 14 Конституції України вона є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Разом з тим унікальність землі впливає із її нерухомості і фіксованої величини пропозиції. Землю неможна виготовити або відтворити. Земля є фактором виробництва, прямо або безпосередньо необхідною при виготовленні всіх товарів. Будучи базовим ресурсом земля є джерелом всіх інших благ. В умовах ринкової економіки основними принципами грошової оцінки землі є:

- найбільш ефективне використання землі;
- попит і пропозиція на земельну власність та вид землекористування;
- залишкова продуктивність землі;
- зміни і очікування при формуванні вартості.

Принцип найбільш ефективного використання землі означає що ринкова вартість земельних ділянок залежить від потенціальних варіантів використання земельної ділянки, а не від одного тільки існуючого варіанту землекористування. В загальному розумінні краще і найбільш ефективне використання землі це вірогідне, найбільш вигідне і доходне використання земельної ділянки яке забезпечує саму високу її вартість для власника і враховує суспільні інтереси.

Принцип попиту і пропозиції на земельну власність і вид землекористування є основним теорії оцінки вартості.

Взаємодія факторів попиту і пропозиції визначають ринкову вартість землі яка відображається в ринкових цінах. Даний принцип пояснюється великими відмінностями у вартості земельних ділянок які знаходяться в межах міста або за його межами зонувannya і іншими регуляторами конкретного варіанту землекористування обмеженням прав власності.

Принци залишкової продуктивності передбачає що дохід із земельної ділянки є все те, що залишається після відшкодування на працю управління і капітал. Відповідно сукупний дохід за вирахуванням доходу виплачено за працю управління і капітал і є доходом одержаним від володіння або користування землею.

Під принципом змін розуміється що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демографічних факторів, наприклад: зонуванням, обмеженням ставок орендної плати ставкою процента станом транспортної системи і

місцевими економічними умовами. Це пояснюється тим, що пропозиції на земельні ділянки фіксовані, а їх вартість дуже залежить від коливання вказаних факторів ринку. Принцип очікування лежить в основі доходного метода оцінки і під ним розуміється, що ринкова вартість земельної ділянки рівна текучій вартості майбутніх доходів.

Зокрема він означає, що вартість земельної ділянки відображає капіталізовану величину очікуваного чистого доходу від її використання.

Принципи очікування і змін вказують на необхідність визначення ринкової вартості земельних ділянок для цілей оподаткування на визначену дату – дату оцінки.

Фактори які впливають на вартість землі поділяються на чотири категорії:

- економічні;
- соціальні;
- юридичні, адміністративні або політичні;
- фізичні, довкілля і характеристика місця розміщення.

Економічні фактори залежать від загального стану економічної ситуації в країні, регіоні або на місцевому рівні. До числа факторів, які мають вплив на вартість землі з боку попиту, відносяться: рівень зайнятості; величина заробітної плати і доходів; платоспроможність; наявність джерел фінансування; ставка процента; витрати пов'язані з оформлення угод з землею. До факторів пропозиції які впливають на вартість земельних ділянок відносяться: затратна освоєння землекористування; затрати пов'язані з забезпеченням фінансування; наявність земельних ділянок для продажу; податки. Всі ці фактори можуть значно коливатись в залежності від місця розміщення конкретної земельної ділянки.

Соціальні фактори допомагають пояснити характер землекористування попит на землю і її ціну. У людей є базові потреби в придбаній землі і в спілкуванні з оточуючими. Ці потреби проявляються з одного боку, в бажанні людей групуватись навколо міських центрів, а з іншого боку в різних варіантах землекористування. Варіант землекористування і вартість земельних ділянок залежить і від інших факторів соціального характеру – почуття власності, вікової структури і т.п.

Юридичні, адміністративні і політичні фактори можуть впливати на попит як позитивно так і негативно. Політика надання різного роду пільг сприяє ефективному землекористуванню і стимулює здійсненню земельних поліпшень, а відповідно і збільшенню вартості землі. До адміністративних факторів можна віднести стимулювання або обмеження використання землі через такі механізми як оподаткування, зонування, контроль землекористування і ставок орендної плати.

Фізичні фактори, довкілля і характеристика місця розміщення є визначальними для вартості земельних ділянок на будь-якій території при аналізі і оцінці таких факторів важливо чітко розмежувати з одного боку продуктивність землі, з другої характеристики власне ділянки до числа яких відноситься розмір, рельєф і інші фізичні параметри, а з третього боку, показники місця розміщення ділянок. Кожна із груп факторів має визначальний вплив на вартість землі залежності від виду землекористування. Модель оцінки землі повинна враховувати всі групи факторів які характеризують земельну

ділянку.

У відповідності до розроблених принципів, документів, процедур і критеріїв нормативної грошової оцінки земель використовуються такі методи оцінки:

- визначення затрат на освоєння землі;
- залишковий;
- порівняння продаж;
- капіталізації земельної ренти;
- доходний метод.

Метод визначення затрат на освоєння базується на принципі залишкової продуктивності. Вартість землі розраховується як залишок після вирахування всіх необхідних платежів пов'язаних з затратами на працю капіталу і управління. Зокрема, спочатку прогнозується освоєння земельної ділянки, потім оцінюється загальна сума доходів і витрат на її використання, і після підрахунку всіх витрат, збитків і прибутку вартість землі розраховується по залишковому принципу. Даний метод слід використовувати обережно, оскільки використання землі яке прогнозується відображати найбільш вірогідний варіант землекористування.

Метод оцінки вартості землі по залишковому принципу застосовується в основному для забудованих земельних ділянок де із загальної вартості вираховується вартість споруд. Достовірність результатів при використанні цього методу залежить від точності інформації про заключні угоди продажу земельних ділянок і правильності оцінки ділянки яка аналізується.

Метод порівняння продаж якій найбільш доцільні в ринкових умовах застосовується при достатній кількості інформації про угоди. Про використання цього методу є два принципових підходи до оцінки землі – метод одиниць порівняння і метод базової ділянки. При використанні методу одиниць порівняння визначається середня або типічна вартість одиниці порівняння для кожної страти. Середнє значення визначається шляхом розрахунку медіани або середньої ціни продажу за одиницю порівняння. При використанні методу базової ділянки вартість стандартної або «базової» ділянки в кожній категорії з використанням традиційної методики аналізу порівняння продаж.

Метод капіталізації земельної ренти найбільш приємливий для земель сільськогосподарського призначення в умовах розвинутої оренди землі. Ставка капіталізації визначається із аналізу ринку.

Під доходним методом розуміється оцінка доходу, який приносить земельна ділянка і капіталізація цього доходу текучу вартість. При використанні цього методу необхідно визначити ставку капіталізації шляхом збору інформації про ринкову ситуацію у відношенні ставок які інвестори одержують при розміщенні капіталу приблизно з тим же самим ступенем ризику.

Вибір методів оцінки залежить від мети і напряму оцінки.

Процедури оцінки земель включають:

1. Визначення сукупності всіх факторів які впливають на показники вартості земельної ділянки.

2. Визначення за допомогою математичного апарату генеральної сукупності факторів, врахування яких найбільш важливе і доцільне при оцінці землі.

3. Створення моделей оцінки землі для кожного з чотирьох напрямів використання земельного фонду України які враховують генеральну сукупність факторів і реальну вагу та вплив на показники оцінки землі.

4. Апробація моделей оцінки землі в межах типових (базових) територій, розробка ( удосконалення) методик оцінки землі та їх уніфікована адаптація до земельного фонду відповідного цільового використання.

5. Експертиза якості одержаних показників оцінки землі та їх затвердження.

Моделі оцінки ринкової вартості є свого роду систематичним способом аналізу і являють собою складну систему математичних рівнянь з допомогою яких стає можливою обробка великих масивів даних. Моделі які використовуються в оцінці земель базуються на одному із підходів. Кожна із моделей повинна містити в собі елементи які відображають попит на пропозиції ринку.

Для забезпечення достовірної і повної інформації про земельну власність створюється система планів та карт. Така система забезпечує як графічні дані по суб'єктах і об'єктах оцінки так і реєстр правовстановлюючих документів які визначають межі земельних ділянок. З цією метою створюється стандарти по кадастрових планах і картах та по кодуванню земельних ділянок. Структура картографічної системи повинна забезпечити можливість швидкого пошуку необхідної інформації, перехресних посилань і маніпулювання даними для виконання конкретних завдань. Для відображення змін правового статусу об'єктів земельної власності, які проходять при повній передачі прав власності часткових продажах і об'єднання сусідніх земельних ділянок, система повинна забезпечити систематичне і постійне коректування даних.

### 2.3. Наукова діяльність у сфері оцінки землі та майна

Згідно статті 1 закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність» [30] **наукова діяльність** – це інтелектуальна творча діяльність, спрямована на одержання нових знань та (або) пошук шляхів їх застосування, основними видами якої є фундаментальні та прикладні наукові дослідження.

**Наукова (науково-технічна) робота** – наукові дослідження та науково-технічні (експериментальні) розробки, проведені з метою одержання наукового, науково-технічного (прикладного) результату. Основними видами наукової (науково-технічної) роботи є науково-дослідні, дослідно-конструкторські, проектно-конструкторські, дослідно-технологічні, технологічні, пошукові та проектно-пошукові роботи, виготовлення дослідних зразків або партій науково-технічної продукції, а також інші роботи, пов'язані з доведенням нових наукових і науково-технічних знань до стадії практичного використання [30].

**Науково-організаційна діяльність** – це діяльність, спрямована на методичне,

організаційне забезпечення та координацію наукової, науково-технічної та науково-педагогічної діяльності [30].

**Науково-педагогічна діяльність** – це педагогічна діяльність в університетах, академіях, інститутах та закладах післядипломної освіти, що пов’язана з науковою та (або) науково-технічною діяльністю [30].

**Науково-технічна діяльність** – це наукова діяльність, спрямована на одержання і використання нових знань для розв’язання технологічних, інженерних, економічних, соціальних та гуманітарних проблем, основними видами якої є прикладні наукові дослідження та науково-технічні (експериментальні) розробки [30].

**Науково-технічні (експериментальні) розробки** – це науково-технічна діяльність, що базується на наукових знаннях, отриманих у результаті наукових досліджень чи практичного досвіду, та провадиться з метою доведення таких знань до стадії практичного використання. Результатом науково-технічних (експериментальних) розробок є нові або істотно вдосконалені матеріали, продукти, **процеси, пристрої, технології, системи, об’єкти права інтелектуальної власності, нові або істотно вдосконалені послуги** [30].

**Прикладні наукові дослідження** – це теоретичні та експериментальні наукові дослідження, спрямовані на одержання і використання нових знань для практичних цілей. Результатом прикладних наукових досліджень є **нові знання**, призначені для створення нових або вдосконалення існуючих матеріалів, продуктів, пристроїв, **методів, систем, технологій**, конкретні пропозиції щодо виконання актуальних науково-технічних та суспільних завдань [30].

**Фундаментальні наукові дослідження** – це теоретичні та експериментальні наукові дослідження, спрямовані на одержання нових знань про закономірності організації та розвитку природи, суспільства, людини, їх взаємозв’язків. Результатом фундаментальних наукових досліджень є гіпотези, теорії, **нові методи пізнання**, відкриття законів природи, невідомих раніше явищ і властивостей матерії, виявлення закономірностей розвитку суспільства тощо, які не орієнтовані на безпосереднє практичне використання у сфері економіки [30].

*До принципів наукової діяльності відносяться [30]:*

▶ **принцип відповідності міри впливу** – принцип взаємодії між різними рівнями в ієрархічній системі управління, який визначає, що на вищому рівні мають прийматися такі рішення, що залишають нижчому рівню найбільшу свободу у процесі їх реалізації;

▶ **принцип субсидіарності** – принцип взаємодії між різними рівнями в ієрархічній системі управління, за якої вищий рівень приймає нові рішення (правила та процедури) тільки за умови їх вищої ефективності, ніж відповідні рішення нижчого рівня;

Згідно статті 12 закону України «Про оцінку земель» [31] **нормативно-методичне регулювання оцінки земель** здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання

землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання. Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Згідно статті 9 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] *методичне регулювання оцінки майна* здійснюється 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.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегульвні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом.

Згідно статті 8 «*Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок*» закону України «Про оцінку земель» [31] *професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок* проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед

навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, який забезпечує здійснення контролю за якістю професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і які мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегулювальними організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво, встановлює Кабінет Міністрів України.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

## 2.4. Виробнича діяльність у сфері оцінки землі та майна

Згідно статті 20 «Документація з оцінки земель» закону України «Про оцінку земель» [31] за результатами бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається *технічна документація*, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок *складається звіт*. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Розробники технічної документації



з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель. Користування матеріалами Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про землеустрій».

**Технічна документація** з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок державної та комунальної власності, **звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок**, що проводиться для цілей оподаткування, нарахування та сплати інших обов'язкових платежів, що справляються відповідно до законодавства, є публічною інформацією. У разі якщо технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок і звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок містять персональні дані фізичних осіб (реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи), такі документи оприлюднюються та надаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, виключно після знеособлення персональних даних.

Згідно статті 10 **«Підстави проведення оцінки майна»** закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» 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.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності – органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

Згідно статті 11 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **договір на проведення оцінки майна** укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати

особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в статті 8 цього Закону.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання за умови виконання вимог, встановлених статтями 8 та 9 цього Закону.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

Згідно статті 12 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **звіт про оцінку майна** є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та

рецензування встановлюються положеннями (*національними стандартами*) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

### 2.5. Управлінська діяльність у сфері оцінки землі та майна

Згідно статті 22 «*Рецензування звітів з експертної оцінки земельних ділянок*» закону України «Про оцінку земель» [31] звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню. Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом. Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування. Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України. Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- ◆ оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- ◆ експертними радами саморегульвних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно статті 13 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)** здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна).

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульної організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у статті 5 цього Закону.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому випадку рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна в порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна і підготовка зазначеного висновку вимагає проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому цим Законом.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

Згідно статті 23 *«Затвердження технічної документації з оцінки земель»* закону України *«Про оцінку земель»* [31] технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової

оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

Згідно статті 25 «*Державне регулювання у сфері оцінки земель*» закону України «Про оцінку земель» [31] 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.

Моніторинг ринку земель здійснюється у складі моніторингу земельних відносин центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, на підставі відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень про ціну (вартість) земельних ділянок, ціну (вартість) інших речових прав на земельні ділянки, розмір плати за користування чужими земельними ділянками. Результати моніторингу ринку земель публікуються не менше одного разу на три місяці. Моніторинг ринку земель здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Дані та результати моніторингу ринку земель є публічною інформацією та підлягають опублікуванню на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Згідно статті 26 «*Саморегулівні організації у сфері оцінки земель*» закону України «Про оцінку земель» [31] порядок утворення та діяльність саморегулівних 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». Саморегулівні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулівних 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 саморегулівної організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно статті 9 «*Позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок*» закону України «Про оцінку земель» [31] рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймає екзаменаційна комісія за

письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі кримінальні правопорушення, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, встановлених статтею 14 цього Закону.

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, повідомляє оцінювача письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання екзаменаційної комісії. Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Згідно статті 23 *«Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності»* закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] *державне регулювання оціночної діяльності* полягає в забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна, забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів, проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

***Основними напрямками державного регулювання оціночної діяльності є:***

- ❖ контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;
- ❖ забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;
- ❖ контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;
- ❖ організаційне забезпечення роботи Екзаменаційної комісії;
- ❖ видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;
- ❖ визнання статусу саморегулювних організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання оцінки майна, визначених цим Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;
- ❖ контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;
- ❖ сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;

- ❖ ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;
- ❖ інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

Згідно статті 23 закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності** в Україні, є **Фонд державного майна України**.

Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства.

Фонд державного майна України забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Згідно статті 23 **«Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність»** закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог цього Закону в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених цим Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання. Посадові особи, громадяни, юридичні особи, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, винні в порушенні законодавства про оціночну діяльність, несуть відповідальність згідно з цим та іншими законами.

Згідно статті 26 **«Поняття саморегульованої організації оцінювачів»** закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] саморегульованими організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності.

Утворення та порядок діяльності саморегульованих організацій оцінювачів регулюються законодавством про об'єднання громадян з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Саморегульовані організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Згідно статті 27 **«Порядок визнання статусу саморегульованої організації оцінювачів»** закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] **всеукраїнські громадські організації фізичних осіб**, які визнані оцінювачами відповідно до цього Закону, що претендують на визнання їх статусу саморегульованої організації оцінювачів, повинні відповідати таким критеріям:

- ❖ кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;
- ❖ 90 % членів її загального кількісного складу повинні здійснювати оціночну діяльність у будь-якій формі, визначеній статтею 4 цього Закону, у складі суб'єктів оціночної діяльності;
- ❖ наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Порядок визнання статусу саморегулювальної організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно статті 28 *«Повноваження саморегулювальних організацій оцінювачів»* закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [32] саморегулювальні організації оцінювачів здійснюють такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності:

- контроль за виконанням положень (національних стандартів) оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами;
- рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегулювальної організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегулювальною організацією оцінювачів;
- участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;
- участь у професійній підготовці оцінювачів;
- участь у складі Експертної комісії;
- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства;
- сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів;
- підвищення професійного рівня членів саморегулювальної організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегулювальною організацією;
- сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості ціноутворення на майно та майнові права;
- встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог цього Закону, нормативно-правових актів з оцінки майна.

Саморегулювальні організації оцінювачів беруть участь у здійсненні державної регуляторної політики відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

### ***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте поняття та сутність оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна.
2. Охарактеризуйте принципи оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна.



3. Охарактеризуйте концепцію оціночної діяльності в Україні
4. Охарактеризуйте наукова діяльність у сфері оцінки землі та майна.
5. Охарактеризуйте виробнича діяльність у сфері оцінки землі та майна.
6. Охарактеризуйте управлінська діяльність у сфері оцінки землі та майна.

### ТЕМА 3. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності. Землеоціночна діяльність як послуга. Міжнародні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна; Особливості оцінки сільськогосподарських земельно-майнових комплексів як об'єктів земельного ринку; Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна.*

#### **3.1. Нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності**

Сучасне законодавство України у сфері оцінки земель та майна являє собою досить велику, складну, часто суперечливу сукупність норм, що містяться і в спеціалізованих земельно-правових актах.

Грошова оцінка земель в Україні на початку 90-х років стала важливим елементом здійснення земельної реформи: роздержавлення та приватизації земель, реалізації платного характеру їх використання, становлення та розвитку земельного ринку. В Україні, поняття грошова оцінка «як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки» започатковане в 1992 році Законом України «Про плату за землю».

**В Україні, де довгий час не існувало реальних умов для застосування загальноновизнаних методів оцінки: співставлення продажів, економічного, капіталізації земельної ренти, – методика грошової оцінки населених пунктів (Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213) базувалася на інших засадах. Маючи на меті забезпечити населеному пункту надходження коштів, необхідних для розширеного відтворення його комунального господарства, вона з самого початку набула компенсаційного характеру.**

У відповідності з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженим у квітні 1995 року (*Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінсільгосппроду, Держкоммістобудування України та УААН від 27.11.95 р. № 76/230/325/150*), вартість одного квадратного метра земельної ділянки в межах населеного пункту визначалася на основі нормативів витрат на освоєння та облаштування території, виходячи з необхідності його комплексної забудови, з урахуванням місце розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, природно-кліматичних та інженерно-

геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану та функціонального призначення.

Однак основним недоліком вищезазначеного Порядку грошової оцінки було повне ігнорування рентоутворюючої природи земель населених пунктів та особливостей її прояву в різних за економічними та природними умовами регіонах. І хоча особливості прояву земельної ренти в кожному населеному пункті суто індивідуальні, закони рентоутворення єдині для всіх земель населених пунктів.

Все це стало в 1997 році підставою для розробки нової редакції розділу 3 «Грошова оцінка земель населених пунктів» Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, яка була затверджена спільним наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгоспродом України та Українською академією аграрних наук у квітні цього року. Цей порядок був розроблений за активної участі Третяка А. М. (*«Змін і доповнень до розділу 3 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджених спільним наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду, Держкоммістобудування України та УААН від 15.04.97 року №46/131/63/34А – авторський колектив Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, О.Я. Панчук, Д.С. Добряк та інші.*

В новій редакції «Порядку» грошова оцінка земель населених пунктів не тільки набула «рентного змісту». Вона також суттєво відрізняється за своєю процедурою. Так, всі ці параметри знайшли відображення у грошовій оцінці земель населених пунктів, яка за суттю є капіталізованою вартістю щорічного рентного доходу. Тобто вона має відповідати грошовій сумі, яка, якщо її покласти в банк, дасть у вигляді відсотків з вкладу прибуток такого самого розміру, як і рентний доход, що одержується з даної земельної ділянки. Що й було закріплено Законом України «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про плату за землю», у відповідності з яким грошова оцінка визначається як капіталізований рентний доход з земельної ділянки. З нової редакції порядку грошової оцінки земель населених пунктів свідомо виключені будь-які «спрощені моделі розрахунку».

В 1997 році Третяк А.М. писав: «Настав час зрозуміти, що земельно-оціночна діяльність вимагає професійних знань, спеціальної підготовки. Питання про те, чи є об'єктивною оцінка землі, яка являється основою справедливого оподаткування та економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод – це питання політичної ваги» [39].

З огляду на те, що запровадження ефективного та об'єктивного механізму оподаткування земель є одним з найактуальніших завдань в проведенні економічних реформ в Україні, розмір плати за користування землею повинен адекватно відповідати, з *одного боку*, грошовій оцінці земель, яка комплексно відображає цінність кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельної ділянки, а з *другого*, – концепції формування доходних статей державного та місцевих бюджетів. Тому математично обґрунтоване та достовірне прогнозування надходжень коштів у

бюджет за рахунок справляння плати за землю є одним із важливих факторів при розробці проекту та прийнятті бюджету на державному та місцевих рівнях. Вирішення проблеми полягає в запровадженні сучасних комп'ютерних засобів у Держкомземі України шляхом **створення автоматизованої інформаційно-аналітичної системи «Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні»**.

Головним призначенням такої системи, як зазначали А.М. Третяк, О.Я. Панчук, М.Г. Лихогруд мало стати *«створення, ведення та підтримка в актуальному стані баз даних грошової оцінки земель в Україні та запровадження на їх основі комплексу програмно-технічних засобів для вирішення наступних завдань:*

- *підготовки даних грошової оцінки земель на сучасному рівні;*
- *проведенні всебічного аналізу показників грошової оцінки земель різних категорій та форм власності по всіх регіонах України;*
- *розрахунку показників оподаткування власників та користувачів земельних ділянок у відповідності з чинним законодавством;*
- *прогнозуванні надходжень коштів в державний та місцеві бюджети від справляння плати за землю;*
- *моделюванні впливу змін величин ставок земельного податку;*
- *індексації грошової оцінки земель, зміни в системі надання пільг та інших факторів на структуру доходної частини бюджету від справляння податку за землю, на систему ціноутворення та на економічні реформи в цілому;*
- *моніторингу робіт з грошової оцінки земель;*
- *оперативної підготовки різного роду звітів, довідок, аналізів у текстовому виді та у вигляді картографічних матеріалів (з тематичним зонуванням) для органів законодавчої та виконавчої влади, відомств та установ.*

*Система також може функціонувати і в інформаційно-довідковому режимі, коли для задоволення потреб в інформації щодо грошової оцінки та оподаткування земель користувачі за допомогою засобів інтерфейсу мають можливість безпосередньо звертатись до відповідних баз даних системи і отримувати необхідну інформацію.*

*Окреслити коло питань, на вирішення яких орієнтована система, практично неможливо, тому що система являє собою аналітично-інформаційну програмно-технічну систему з відкритою архітектурою, що дає можливість необмеженого доступу до баз даних та постійного розширення переліку завдань, що вирішуються шляхом запровадження в рамках системи нових прикладних програмних засобів для розв'язання тих чи інших проблем в зазначеній предметній області.»* (А.М. Третяк, О.Я. Панчук, М.Г. Лихогруд. Автоматизована аналітично – інформаційна система «Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні» (опубліковано в журналі «Землепорядний вісник», № 2, 1999 рік) [41].

Законодавчою базою такої системи на грудень 1999 року була низка законодавчих актів України щодо реформування земельних відносин в Україні, плати за землю, регламентації порядку проведення грошової оцінки різних категорій земель, ведення державного земельного кадастру, створення сучасних автоматизованих інформаційних

систем та інших чинних законодавчих актів. «*Грошова оцінка земель в Україні здійснюється відповідно до вимог:*

➤ *методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213;*

➤ *порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду, Держкоммістобудування України та УААН від 27.11.95 р. № 76/230/325/150;*

➤ *«Змін і доповнень до розділу 3 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджених спільним наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду, Держкоммістобудування України та УААН від 15.04.97 року №46/131/63/34;*

➤ *методики грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525;*

➤ *порядку грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагропрому, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики, Держкомлісгоспу, Держводгоспу України від 29.08.97 р. № 86/19/148/86/76/88;*

➤ *методичних рекомендацій здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок, погодженої Держбудом України та Фондом державного майна України та затвердженої наказом Держкомзему від 12 листопада 1998 р. № 118.*

Офіційним початком експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в Україні можна вважати розроблення за активної участі Третяка А.М та прийняття в 1999 році **«Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення»** затвердженої постановою КМ України від 16.06.1999 р. № 1050. Авторський колектив Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Панчук О.Я. та інші. та **Порядок експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення** наказ Держкомзему України №72 від 08.07.1999 р. зареєстровано Мінюстом 27.09.1999 р.

Була розпочата підготовка оцінювачів землі. В 1999 році Третяк А.М. та Другак В.М. для підготовки сертифікованих земельних оцінювачів розробили базову навчальну програму «Грошова оцінка землі в Україні» на 54 години (табл. 3.1).

До підготовки оцінювачів були залучені провідні фахівці. Наказом Держкомзему України від 3 серпня 1999 року № 74, утворену відповідну комісію.

Розглядаючи проблему доцільності і необхідності створення ефективної системи **земельно-оціночної діяльності**, особливої уваги заслуговує система «рамкових» законів, основою для яких є Конституція України, прийнята 28 червня 1996 р., що містить основні засади земельного ладу в державі, визначає конституційну структуру і статус органів державної влади та місцевого самоврядування.

Таблиця 3.1 – Базова навчальна програму «Грошова оцінка землі в Україні»

№	Назва навчальної теми	Годин
1	Земельні відносини на сучасному етапі і проблеми реалізації земельної реформи в Україні.	1
2	Законодавче та нормативне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Державний земельний кадастр і його значення в інформаційному забезпеченні проведення грошової оцінки земель.	3
3	Терміни та визначення (дефініції), які застосовуються в оціночній практиці. Принципи експертної оцінки.	2
4	Земельна рента її поняття та складові. Особливості визначення земельної ренти на землях населених пунктів та землях несільськогосподарського призначення.	1
5	Порядок проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.	2,5
6	Порядок проведення грошової оцінки земель населених пунктів.	2
7	Порядок проведення грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).	2,5
8	Земельно-кадастрова документація для проведення грошової оцінки земель. Еталон проекту відведення земель.	1
9	Містобудівна документація для проведення грошової оцінки	1
10	Застосування ГІС технологій при виконанні грошової оцінки земель	4
11	Порядок експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.	3
12	Порядок відчуження (шляхом викупу) та надання у користування земельних ділянок. Склад та зміст технічного паспорту на земельній ділянці. Організація проведення земельних аукціонів.	3
13	Порядок експертної оцінки за методичним підходом капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки	2
14	Порядок експертної оцінки земельної ділянки за методичним підходом врахування витрат на спорудження нерухомого майна на земельній ділянці.	3
15	Визначення витрат на забудову земельної ділянки.	3
16	Порядок експертної оцінки земельної ділянки за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.	4
17	Формування заключного судження про вартість земельної ділянки за результатами 3-х методичних підходів.	4
18	Застосування результатів грошової оцінки при оподаткуванні земель в Україні. Індикація грошової оцінки та ставки податку на землю.	2
19	Оренда землі: набуття права та порядок укладання і набуття чинності договорів оренди. Методика визначення орендної плати.	2
20	Круглий стіл з питань організації продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.	2
	Всього аудиторних годин	48
	Іспит	6
	Разом годин	54

Земельний кодекс, прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р., базується на положеннях Конституції нашої держави і є нижчою ланкою системи «рамкових» законів у сфері оцінки земель та майна.

На основі світової тенденції розвитку земельної власності, Земельний кодекс України передбачає включення землі в ринковий обіг, причому, купівля-продаж сільськогосподарських земельних ділянок є важливим чинником організації їх раціонального використання. Тому Кодекс слід сприймати, насамперед, як правову основу, ідеологічну і методологічну базу формування законодавства у сфері оцінки земель та майна, а не як повністю завершену і достатню систему правових норм.

Особливо слід зазначити аспекти щодо розробки теоретико-методологічної бази оцінки права постійного користування землею цілей бухгалтерського обліку, зокрема, які були висвітлені в працях:

1) Третяк А.М., Другак В.М. **Методи оцінки вартості права постійного користування землею для відображення його в бухгалтерському обліку** // Свідчення про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004

2) Третяк А.М., Другак В.М. **Порядок проведення експертної грошової оцінки вартості права постійного користування землею для відображення у бухгалтерському обліку наукових установ УААН**. Затверджено постановою Президії УААН від 03. 02. 2004 р. – 16 с.

3) Третяк А.М. **Порядок аналітичного обліку земель в наукових установах, підприємствах та організаціях Української академії аграрних наук**. 2004, Київ, УААН. – 33 с.

Таким чином, становлення та формування оцінки земель і земельних ділянок в Україні пройшло не простий шлях і потребує подальших наукових та експериментальних напрацювань, що обумовлені розвитком ринкових земельних відносин. Про теоретичні та практичні особливості цього процесу розглянемо в подальших підрозділах цього розділу.

На базі того, що земельно-оціночна діяльність є обов'язковою умовою створення і функціонування земельного ринку, з його розвитком потреба в такій діяльності значно посилиться. Відповідно до чинного законодавства організація робіт з проведення нормативної грошової оцінки земель здійснюється Держгеокадастром України та його органами на місцях: обласні, Київське міське управління, районні відділи, міські управління (відділи) земельних ресурсів згідно з покладеними на них обов'язками здійснюють таке:

- ◆ забезпечують удосконалення методики та порядку проведення робіт з грошової оцінки земель;

- ◆ залучають спеціалістів з питань оцінки земель до виконання науково-методичних та практичних робіт;

- ◆ виконують функції замовника на виконання робіт з грошової оцінки земель різного функціонального призначення та земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності;

- ◆ здійснюють державну землевпорядну експертизу результатів грошової оцінки земель різного функціонального призначення та організовують у разі потреби незалежну експертизу результатів експертної грошової оцінки;

◆ подають матеріали грошової оцінки на погодження та затвердження органами державної влади та місцевого самоврядування;

◆ затверджують висновки експерта щодо оціночної вартості земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності; координують і контролюють виконання суб'єктами підприємницької діяльності робіт з грошової оцінки земель, які здійснюються для забезпечення ведення державного земельного кадастру;

◆ сприяють підготовці та перепідготовці у галузі оцінки землі.

Як правило, до виконання земельно-оціночних робіт на договірних засадах (у тому числі на конкурсній основі) залучаються суб'єкти підприємницької діяльності.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання. Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Згідно статті 13 закону України «Про оцінку земель» **нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:**

✚ визначення розміру земельного податку;

✚ визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

✚ визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

✚ визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва;

✚ розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

✚ відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна продажу таких земельних ділянок визначається з використанням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

✚ 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 чи 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.

*Грошова оцінка земельних ділянок також може проводитися за згодою сторін договору.*

Згідно статті 14 закону України «Про оцінку земель» *суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:*

- ▶ земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;

- ▶ оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;

- ▶ земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням вимог цієї статті, а також проведена не суб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

Згідно статті 14 закону України «Про оцінку земель» *підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.*

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

### 3.2. Земельно-оціночна діяльність як послуга

У відповідності із п. 2.4 Міжнародного стандарту оцінки (МСО 1-2) «оцінювачі» (asset valuers або appraisers) – фахівці, що працюють в області економіки, пов'язаної з

проведенням оцінки майна і складанням відповідної звітної документації. Як професіонали оцінювачі повинні відповідати жорстким вимогам в плані освіти, спеціальної підготовки, компетентності і проявлених професійних навичок. Вони також повинні неухильно дотримуватися високих моральних принципів (*етичних норм*) і професійним еталонам (*стандартам*) [12]. Важливо, щоб професійний оцінювач суворо аналізував і повідомляв свої висновки та рекомендації клієнту в доступній для розуміння формі і не вводив його в оману. Міжнародні стандарти оцінки покликані відображати сучасні вимоги, що пред'являються до оцінювача професійної діяльності (*преамбула міжнародного стандарту оцінки (МСО 1-4)*).

У світовій економіці в кінці ХХ ст. відбувся розвиток міжнародних зв'язків під впливом глобалізаційних процесів. Це стало поштовхом для розробки загальних принципів та правил вартісної оцінки майна, які звели до *Міжнародних стандартів оцінки (МСО)*. В них впровадили єдиний підхід до оціночного процесу. У 1981 р. був створений Міжнародний Комітет з Стандартизації Оцінки Нерухомості (МКСОН), завданнями якого стали розробка і публікація Стандартів та рекомендацій щодо оцінки майна в цілому світі. До його складу увійшли понад 40 країн, на сьогодні чисельність збільшилась до 70 країн. Він розробляв МСО впродовж 1980-2007 рр. Його правонаступником затвердили Міжнародну Раду із стандартів оцінки (МРСО). Перша редакція МСО вийшла у 1985 р., а третій випуск МСО-1994 складався із 4 базових стандартів. На сьогодні вийшла десята редакція МСО-2013, і в розробці проект МСО-2017. Міжнародні стандарти оцінки називають Білою Книгою (рис. 3.1).



Рисунок 3.1. Види стандартів світового, європейського та національного рівня

Вперше опубліковані в 1985 році і з тих пір багато разів піддавалися змінам, МСО, як стверджується, базуються на принципах історичного розвитку дисциплін професійної оцінки, яке охоплює багато десятиліть, а також на роботі Міжнародного комітету зі стандартів оцінки майна (МКСОН). З моменту його утворення в 1981 році Комітет ставив своїми основними завданнями:

- ◆ дати більш чіткі формулювання різних баз оцінки;
- ◆ підкреслити відмінності між оцінкою, яка проводиться з метою фінансової

документації або звітності, і оцінкою, що проводиться за інших обставин;

- ◆ прояснити термінологію, яка допускає неоднозначність тлумачення на міжнародному рівні;

- ◆ привести необхідний вступний матеріал, що дозволяє досягти кращого розуміння і більш ефективного застосування згаданих вище МСО.

Стандарти описують процедури, яких слід дотримуватися при проведенні оцінки, перевірці результатів оцінки або здійсненні консультативних послуг, а також формулюють вимоги до форми викладу результатів оцінки. Кожен стандарт відповідає деякому класу ситуацій, який стосується процесу оцінки. При цьому кожен стандарт, незважаючи на те, що він може публікуватися в якості окремої групи розділів, насправді є складовою частиною єдиного цілого. Визначення, попередні зауваження, поняття і принципи оцінки поряд з іншими загальними елементами слід розглядати в якості невід’ємної частини кожного стандарту.

### **3.3. Міжнародні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна**

Міжнародні стандарти не є вічним документом, а сприймають і вміщують в себе нагальні потреби сучасного ділового світу та бізнесу. У зв’язку з цим, постійно розвивається та удосконалюється їх структура. З 2006 р. професійний комітет MPCO займався розробкою та доопрацюванням МСО2011, які вступили в дію з 01.01.2012 р. Їх відмінність від МСО2007:

1) відсутність Кодексу професійної діяльності. Оціночна діяльність має специфіку у різних країнах і галузях. Цей фактор став підставою для відміни Кодексу. На думку членів Ради МКСОМ він повністю не враховував всю специфіку. Еволюція видань світових та європейських стандартів оцінки майна (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – Міжнародні та європейські стандарти [45]

Стандарт	Рік видання	Правила, керівництва з оцінки
<p align="center"><b>Міжнародний стандарт оцінки</b> <b>International Valuation Standards</b> <i>Міжнародний комітет по стандартам оцінки майна (МКСОМ) IVSC</i></p>	Перше-МСО1985	Відсутнє
	Друге-МСО1990	Відсутнє
	Третє-МСО1994	Відсутнє
	Четверте-МСО2000	Відсутнє
	П’яте-МСО2001	Відсутнє
	Шосте-МСО2003	МП № 10 Оцінка сільськогосподарського майна
	Сьоме-МСО2005	МП № 10 Оцінка сільськогосподарського майна
	Восьме-МСО2007	МП № 10 Оцінка вартості сільськогосподарського майна
	Дев’яте-МСО2011	Виключені
	Десяте-МСО2013	Виключені
	Одинадцять-МСО2017(проект)	Виключені

Стандарт	Рік видання	Правила, керівництва з оцінки
<b>Європейський стандарт оцінки</b> <i>Європейська асоціація оцінювачів</i> <i>TEGOVA</i>	Перше-ЄСО1980	ЄСО2003 Керівництво 5
	Друге-ЄСО1994	«Сільськогосподарське майно»:
	Третє-ЄСО1997	Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки; Частина 2
	Четверте-ЄСО2000	«Сільськогосподарські культури і інші активи»; Частина 3 «Багаторічні насадження»
	П'яте-ЄСО2003	
	Шосте-ЄСО2009	
	Сьоме-ЄСО2012	

2) методологія звузилась. Узагальнення підходів та методів у МСО2011 на відміну від МСО2007 з конкретикою їх використання. Нововведенням є складання «Інструкцій з застосування», які, в свою чергу, не будуть структурною складовою МСО. Саме в цих «Інструкціях» передбачається поглиблене розкриття методології оцінки;

3) всі бази оцінки в Загальній частині оцінки. Поділ бази оцінки на ринкову та неринкову бази розглядали в різних розділах Стандартів. У МСО2011 зведено узагальнення до єдиного розділу – Загальна частина;

4) єдине тлумачення питань в Стандартах. Структура МСО-2011 складалась із серій. В МСО2007 одне і теж питання розкривалось в декількох розділах Стандарту, що призводило до великого обсягу та складності у сприйнятті;

5) глосарій скоротився. Мало того, що перелік понять скоротився, але вони ще мають зміст, який не збігається з щоденною термінологією. Плануються розроблення повного глосарію, але він не буде структурною складовою Стандартів;

6) чіткість принципів. Заміна директив та вимог, що не мають місця в оціночній практиці світу, більша увага приділена принципам оцінки;

7) сконцентрованість на процедурі оцінки. У МСО2007 увага приділена методології, а у МСО2011 – процедурі і процесу оцінки;

8) зміни в окремих стандартах.

Міжнародні правила (МП 10) не включили у нові стандарти виходячи з міркувань, що керівництво не містило ніяких особливих вимог, які б відрізнялись від відповідних вимог до оцінки всіх інших типів нерухомого майна (рис. 3.2).

Систематизація Стандартів дає широкий простір діяльності оцінювачу при оцінці конкретного об'єкту з урахуванням його особливостей.

На європейському рівні функціонують Європейські стандарти оцінки (ЄСО), які узгоджують оцінку із законодавством Європейського Союзу Європейська асоціація оцінювачів TEGOVA щільно співпрацює з Міжнародним Комітетом Стандартів Оцінки (IVSC). Сьома редакція Європейських стандартів оцінки прийнята у 2012 році. Для оцінки сільськогосподарських угідь корисним є ЄСО2003 з Керівництвом 5 «Сільськогосподарське майно», яке складається: Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки»; Частина 2 «Сільськогосподарські культури і інші активи»; Частина 3 «Багаторічні насадження» (рис. 3.3).

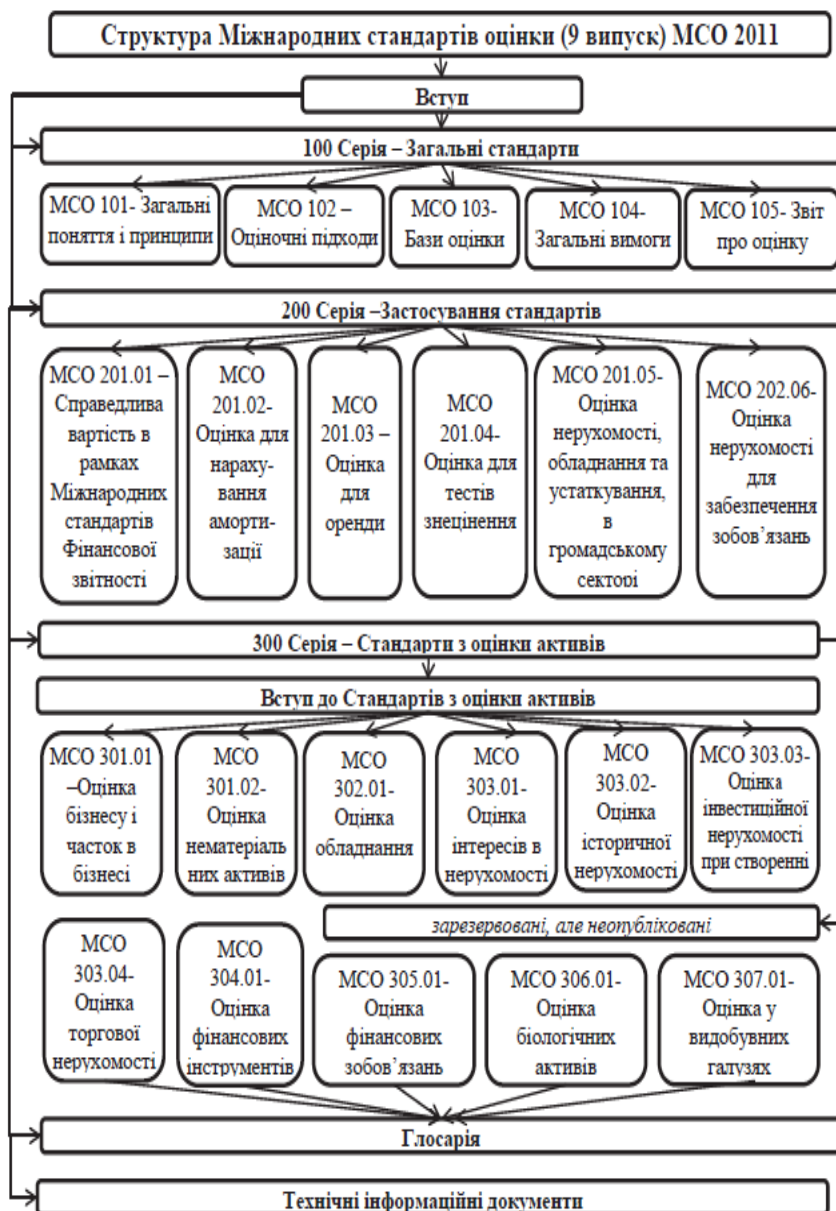


Рисунок 3.2. Структура міжнародних стандартів оцінки 9 випуску МСО 2011 [45]

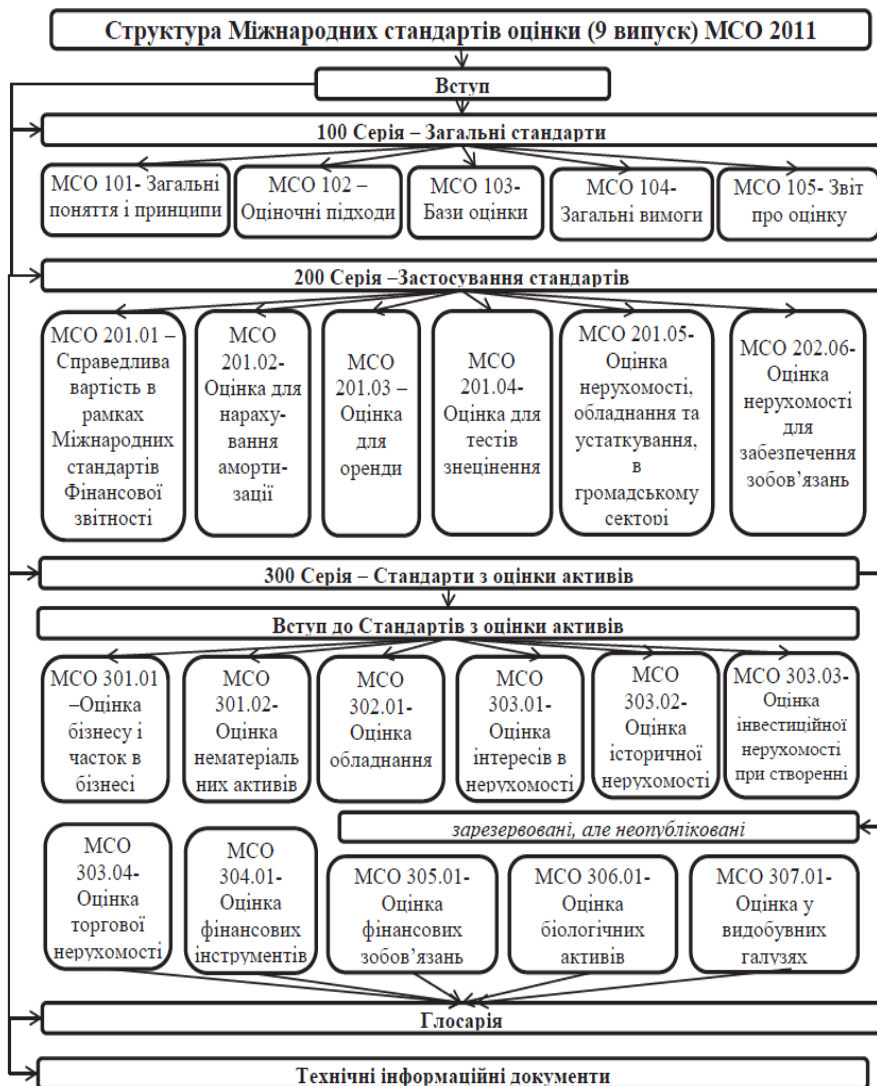


Рисунок 3.3. Структура Європейських стандартів оцінки ЄСО 2012 [8]

В Україні функціонують 4 національні стандарти оцінки [22; 23; 24; 25]: НС № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 р.), НС № 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 р.), НС № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 р.), НС № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 р.).

Міжнародна стандартизація дійсно дозволяє заощадити час і кошти, необхідні для розробки національних стандартів, і таким чином розвиток міжнародної стандартизації зумовлює розвиток стандартизації національної. На жаль, цього не можна сказати про МСО, які, незважаючи на свою назву, не є продукцією ISO і не відповідають їх рівню. Це зовсім не бездоганний документ, якому можна слідувати, оскільки рівень якості автентичного перекладу МСО (*наявна велика кількість стилістичних і логічних недоліків*), не відповідає нормативній базі України у частині визначень ряду правових понять, не цілком адекватне відображення теорії оцінки – все це виводить даний документ за рамки його повної прийнятності для цілей стандартизації. Ці проблеми унеможливають і проходження встановленим порядком впровадження міжнародних стандартів в Україні щодо МСО.

Важливу роль у діяльності оцінювача займають етичні зобов'язання. Стандарти містять роз'яснювальні коментарі і починаються з Положень про етику, які включають в себе чотири розділи: «Поведінка», «Менеджмент», «Конфіденційність» і «Ведення звітності» та обумовлюють вимоги цілісності, об'єктивності, незалежності судження і етичної поведінки оцінювача. Додатково в дані стандарти входять Положення про компетентність, що покладають пряму відповідальність на оцінювача щодо прийняття рішення.

У цілому аналіз європейських стандартів оцінки (ЕСО) показує наявність термінологічних і методологічних відмінностей європейської оціночної науки від досліджуваної в Україні теорії оцінки, а також виявляє недостатню розвиненість (*особливо в тому, що стосується оцінки бізнесу*) і відставання процесу стандартизації навіть порівняно з МСО.

Насправді не є секретом те, що в оцінці (*особливо бізнесу*) Європа дещо відстає від Америки. Якщо в Англії, Німеччині, Італії, Греції накопичений певний досвід оцінки нерухомого та рухомого майна, реалізований там сюрвеєрами (*історично – це страхові інспектори з морських перевезень*), землемірами і нотаріусами (*які тепер називають себе оцінювачами*), то поле діяльності у сфері оцінки бізнесу там міцно зайнято тими провідними консалтинговими та аудиторськими компаніями (*Deloitte & Touche, Ernst & Young, KPMG та ін.*), фахівці яких, працюючи в будь-якій країні, керуються класичною теорією оцінки і американським досвідом. Оцінювачі України також освоювали свою професію саме на матеріалах семінарів Світового банку, що лягли в основу української оціночної науки.

31 січня 2022 року вступає в силу нова редакція Міжнародних Стандартів Оцінки (*International Valuation Standards*), що розробляються Міжнародною Радою по Стандартах Оцінки (*The International Valuation Standards Council*) – незалежною некомерційною організацією, яка оновлює та уточнює загальноприйняті стандарти для оцінки активів по всьому світу в інтересах міжнародного співтовариства.

Міжнародні Стандарти Оцінки (МСО) – базова настанова для оцінювачів всього світу при проведенні вартісної оцінки та важлива частина світової фінансової системи. Результати оцінок, проведених відповідно до МСО, є основоположними при прийнятті

інвестиційних рішень, при складанні фінансової звітності, забезпеченні регуляторних вимог кредитування під заставу майна.

На сьогодні МСО або уже затверджені на законодавчому рівні, або ж є усталеними ринковими нормами у 79 країнах світу, а більш ніж 20 країн притримуються їх і планують затвердити їх, як базові стандарти професійної оціночної практики.

Рада Міжнародних Стандартів Оцінки (IVSC) регулярно переглядає МСО і, за необхідності, оновлює та уточнює стандарти, виходячи з потреб вдосконалення загально визначених концепцій і принципів, які сприяють прозорості та послідовності в проведенні вартісної оцінки.

В липні 2021 року Рада з МСО (IVSC) опублікувала оновлену версію МСО-2022, яка повинна вступити в силу 31 січня 2022 року. Ця версія була опублікована після широкого обговорення професійними оціночними організаціями, регуляторними органами, академічними представниками з різних країн світу.

В останній версії МСО-2022 в порівнянні з попередньою версією МСО-2020 є новий стандарт МСО 230.

Запаси (IVS 230 Inventory), який є нововведеним стандартом з оцінки активів, що включають тепер наступні стандарти:

- ▶ МСО 200 Бізнес та інтереси в бізнесі (IVS 200 Businesses and Business Interests);
- ▶ МСО 210 Нематеріальні активи (IVS 210 Intangible Assets);
- ▶ МСО 220 Нефінансові зобов'язання (IVS 220 Non-Financial Instruments);
- ▶ МСО 230 Запаси (IVS 230 Inventory);
- ▶ МСО 300 Устаткування та обладнання (IVS 300 Plant and Equipment);
- ▶ МСО 400 Права в нерухомому майні (IVS 400 Real Property Interests);
- ▶ МСО 410 Нерухоме майно з потенціалом розвитку (IVS 410 Development Property);

- ▶ МСО 500 Фінансові інструменти (IVS 500 Financial Instruments).

Внесені певні зміни і в Глосарій, куди додано визначення видів вартостей, поняття витрат, ставки дисконтування тощо.

В стандарт МСО 104 Види вартості (IVS 104 Bases of Value) включено новий розділ про розподіл вартості активу.

Змінено стандарт МСО 200 Бізнеси та інтереси в бізнесі (IVS 200 Businesses and Business Interests), де додатково до попереднього варіанту цього стандарту надано роз'яснення про сферу застосування даного стандарту.

Внесені зміни і доповнення в стандарти МСО 400 (IVS 400 Real Property Interests) та МСО 410 (IVS 410 Development Property). В новій редакції МСО 400 (IVS 400) включає в себе додаткові роз'яснення з питань оцінки комунальних/суспільних та/або колективних прав на земельні ділянки та будівлі, які існують неформально і, в той же час, є незареєстрованими, зокрема, знаходяться в постійному користуванні.

Оновлена версія МСО-2022, а також так звана «Червона лінія стандартів», де відзначено всі відмінності від попередньої версії стандартів МСО-2020 є доступною на офіційному сайті Ради з Міжнародних Стандартів Оцінки (IVSC).



### 3.4. Особливості оцінки сільськогосподарських земельно-майнових комплексів як об'єктів земельного ринку

Враховуючи, що за ознакою продуктивності сільськогосподарські об'єкти у міжнародній та європейській практиці поділяються на класи: 1) продуктивні землі (*сільськогосподарські угіддя, ліси та водойми*), 2) непродуктивні землі; 3) землі, зайняті будівлями та спорудами, для узгодження українського законодавства з МСО та ЄСО вважаємо за потрібне вжити термін «*сільськогосподарське землекористування*» замість «сільськогосподарське майно» згідно до МСО та ЄСО.

*Сільськогосподарське землекористування* – це земля та інші природні ресурси і нерухоме майно галузі сільського господарств, які перебувають у власності суб'єкта права (фізична особа, юридична особа, держава, територіальна громада для ведення сільського господарства (землі сільськогосподарського призначення).

Для галузі лісового господарства – «*лісогосподарське землекористування*» – це земля та інші природні ресурси і нерухоме майно галузі лісового господарства, які перебувають у власності суб'єкта права (фізична особа, юридична особа, держава, територіальна громада для ведення лісового господарства (землі лісогосподарського призначення).

Для галузі водного господарства – «*водогосподарське землекористування*» – це земля та інші природні ресурси і нерухоме майно галузі водного господарства, які перебувають у власності суб'єкта права (фізична особа, юридична особа, держава, територіальна громада для ведення водного господарства (землі водного фонду).

До аграрного майна відносять окрему річ, сукупність речей, майнові права та обов'язки, гроші і цінні папери, а також майнові права на них (рис. 3.4) [45].

У зв'язку з тим, що оцінка сільськогосподарської нерухомості поки що знаходиться у стадії розробки в новій версії МСО, то розглянемо основні теоретичні положення міжнародних правил. Відповідно до них оцінка сільськогосподарської нерухомості пов'язана з міжнародними стандартами 16 фінансової звітності «Основні засоби», 40 «Інвестиційна нерухомість», 41 «Сільське господарство».

У сільськогосподарську діяльність включаються: лісівництво, рослинництво, землеробство, тваринництво, водне господарство (*зокрема, риборозведення*). До біологічних активів відносять живу рослину або тварину. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. вказують на те, що результативність будь-якої оцінки залежить, насамперед, від правильної ідентифікації об'єкта [6].

Сільськогосподарські об'єкти оцінки вартості мають різні форми виробництва продукції і методи роботи (рис. 3.5). До об'єктів сільськогосподарської нерухомості як цілісних майнових комплексів застосовуються загальноприйняті принципи оцінки (ОППО). Вона має двоякі елементи: по-перше, елементи нерухомого майна, по-друге, елементи рухомого майна. Наприклад, зерно, деревина (*нерухоме майно при вирощуванні на землі, а рухоме майно – коли зберуть або зрубують*). До рухомого майна відносять домашню худобу, зібраний урожай і обладнання (табл. 3.3).



Рисунок 3.4. Пропозиції структури сільськогосподарського, лісгосподарського та водогосподарського землекористування як цілісного майнового комплексу та об'єкту оцінки власності за НСУ № 1 згідно з МСО [45]



Рисунок 3.5. Об'єкти оцінки вартості власності сільськогосподарської нерухомості за МСО 2007 [45]

**НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

Таблиця 3.3 – Розподіл сільськогосподарського майна за МР 10 МСО 2007 [48]

№ п / п	Назва	Визначення	Примітка
1	2	3	4
1	Рослинницькі ферми	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовують для вирощування культур, які, як правило, висаджуються і прибираються за дванадцятимісячний цикл	Об'єкти майна, які використовуються для щорічного отримання урожаїв, можуть використовуватися для вирощування більш ніж одного виду щорічної культури за один і той же період при їх вирощуванні також може застосовуватися зрошення. Хоча деякі культури і характеризуються щорічної циклічністю, але відповідно до умов контрактів або в разі несприятливих ринкових обставин можуть зберігатися в землі і за межами дванадцятимісячного циклу. Такі культури можуть залишатися незібраними протягом більш ніж одного року після урожаю, але вони все ж таки не вважаються постійними
2	Молочні ферми	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовуються для виробництва коров'ячого молока або інших молочних продуктів	Ці об'єкти майна зазвичай мають великі структурні поліпшення (хліва, доїльні станції, силосні ями і вежі) і обладнання (засіки для кормів, доїльні установи). Корми можуть заготовляти на об'єктах майна, ввозитися ззовні або поставлятися з використанням обох джерел
3	Лісове господарство / лісисті ділянки	Сільськогосподарське майно, яке використовується для вирощування неплодових дерев, які підлягають викорчовуванню через довгі періоди зростання (тривалістю від 10 до 20 і більше років)	Такі об'єкти слід вважати об'єктами сільськогосподарського майна, оскільки вони дають урожай, тобто ліс, хоча цей урожай і вимагає довготривалого циклу зростання
4	Зрошувана земля	Землі, використані для виробництва культур або фуражу для скота, які вимагають застосування води, відмінною від природних опадів у вигляді дощу, називаються фермами з зрошуваних (іригаційним) землеробством, або землями зрошуваного рослинництва	Об'єкти, які не мають інших джерел зрошення крім природних опадів, називаються сільськогосподарськими об'єктами на сухій землі
5	Скотарські пасовищні господарства	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовуються для вирощування і відгодівлі	Фактичне використання цих об'єктів майна може приймати безліч форм. В рамках експлуатації об'єкта майна тварини можна відгодувати, розводити, а

№ п / п	Назва	Визначення	Примітка
1	2	3	4
		тварин, таких як корови, вівці, свині, кози, коні і їх поєднання	також продавати. Молодняк тварин може набуватися за межами об'єкта майна, а потім до вирощування на даному об'єкті. Тварини можуть вирощуватися для кінцевого споживання або для збільшення поголів'я. Корми для тварин можуть як вирощуватися на об'єкті майна, так і ввозитись з зовні або поставлятися з обох джерел. Об'єкти майна, які використовуються для виробництва і відгодівлі поголів'я, мають значні капітальні вкладення і структурні поліпшення (вигулні майданчики, укриття для худоби, сараї і розділові огорожі) і поголів'я, які в залежності від законів і положень місцевого законодавства можуть підлягати або не підлягатимуть амортизації.
6	Багаторічні насадження	Культури, що вирощуються в посадках, які мають тривалість життя, що виходить за межі одного року або одно культурного циклу	Прикладами є виноградники або фруктові сади. Ці типи об'єктів майна можуть мати значні капітальні інвестиції в посадках, які представляють собою амортизацію активу
7	Спеціалізовані тваринницькі об'єкти	Див. Молочні ферми, худобо пасовищні господарства	
8	Спеціалізовані об'єкти сільськогосподарського майна або об'єкти сільськогосподарського майна спеціального призначення	Об'єкти сільськогосподарського майна, які, як правило, не приносять врожаю, а використовуються для обробки, переробки або зберігання врожаїв після збирання	Ці об'єкти часто включають невелику земельну ділянку, яка істотно забудована структурними поліпшеннями (зерновими елеваторами) і зайнята обладнаннями (підйомними машинами). Деякі об'єкти можуть також класифікуватися як об'єкти спеціального призначення в силу природи вирощуваної на них продукції. Такими прикладами є овочеві ферми, птахівницькі ферми, ферми, які виробляють сертифіковане насіння зернових або вирощують квіти, і стайні для розведення або тренування скакових коней

Теоретичного розвитку оцінка сільськогосподарської нерухомість набула у п'ятому виданні ЄСО 2003 у Європейському Керівництві 5 «Сільськогосподарське майно»: Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки» розкриває загальну природу

сільськогосподарської землі у напрямках [35]:

- ◆ володіння, заняття і угоди про бізнес;
- ◆ відмінності між голою землею, землею з будівлями і житловими будинками фермами, і сільськогосподарським майном як частиною великого або більш багатофункціонального маєтку;
- ◆ звичайні релевантні фізичні характеристики, інтереси і обмеження, пов'язані з регулюванням;
- ◆ ймовірні джерела інформації;
- ◆ методологія оцінки;
- ◆ порядок розрахунку ринкової вартості.

Частина 2 «Сільськогосподарські культури і інші активи» охоплює хліба на корені; добрива ін.; товари на складі; зерно на складі; інші запаси; худоба; установки та машини; нематеріальні об'єкти (квоти, контракти, інші ліцензії та дозволи).

Частина 3 «Багаторічні насадження» розкриває питання за напрямками: види багаторічних культур; питання, які слід розглядати при оцінці багаторічних культур; підходи до оцінки багаторічних культур [35].

Таким чином, для оцінки сільськогосподарської нерухомості будуть корисні напрацювання міжнародних правил № 10, міжнародних стандартів оцінки МСО-2007 та керівництва № 5, європейських стандартів оцінки ЄСО-2003. Національні стандарти оцінки не виділяють оцінку сільськогосподарської нерухомості як оцінку земельної власності в окремий розділ, що відповідає сучасній світовій тенденції. В національних стандартах оцінки пропонуємо використовувати терміни «сільськогосподарське землекористування», «лісгосподарське землекористування», «водогосподарське землекористування» як сільськогосподарська нерухомість, лісгосподарська нерухомість, водогосподарська нерухомість. З введенням зазначених термінів відбудеться їх узгодження як українського поняття з поняттям аграрна та природна нерухомість у європейських та світових стандартах оцінки.

### **3.5. Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна**

Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна разом із Міжнародними стандартами оцінки застосовуються на території України під час проведення оцінки у відповідності до Законів України «Про оцінку землі» та «Про оцінку майна...», а також під час проведення експертизи вартості у відповідності до Закону України «Про судову експертизу». Ці стандарти узгоджують основні положення Міжнародних Стандартів Оцінки (далі – МСО), які видає Міжнародний комітет по стандартам оцінки, із українською нормативною термінологією та розкривають особливості проведення оцінки в Україні відповідно до діючого законодавства. Національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна враховують

вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо визначення справедливої вартості активів та інші вимоги стосовно оцінки активів, яка проводиться із залученням незалежних оцінювачів. Порушення вимог Національних стандартів оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна завдає збитків професійній спільноті та може викликати недовіру користувачів оцінки до оціночних послуг. Порушення вимог Національних стандартів оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна доводиться виключно шляхом рецензування звіту про оцінку. Порушення вимог Національних стандартів оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна може бути підставою для призупинення або заборони професійної оціночної діяльності в Україні. Справи про порушення стандартів та застосування санкцій щодо порушників розглядає Наглядова Рада з питань оціночної діяльності, що утворюється саморегульовними організаціями оцінювачів із залученням представників органів центральної виконавчої влади, Національного Банку України та інших зацікавлених користувачів оцінки за їх згодою.

### ***Національний стандарт оцінки 1***

Основним критерієм цивілізованого розвитку будь-якої професійної діяльності суб'єктів на ринку є наявність, чітка регламентація та досконалість певних професійних норм та правил.

Прийняття Національного стандарту №1 « Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначило завершення етапу становлення оцінки майна в Україні та перехід до нового етапу побудови якісно іншого методологічного, організаційного та практичного простору оціночної діяльності.

Національний стандарт №1 дав змогу визначити прозорі за своїм змістом норми та правила оціночної діяльності, оцінки майна як науки та практики одночасно.

Правильне тлумачення положень Національного стандарту № 1 передусім базується на розумній сутності стандартизації оцінки майна та її системи в Україні, Розгляді структури стандартів у поєднанні з різнобічними напрямками використання її результатів, поєднанні національних стандартів з іншими нормативно-правовими актами, у тому числі з оцінки майна.

***Стандартизація оцінки майна*** – є теоретико-методичною основою проведення оцінки майна.

***Її основна мета*** – забезпечення професійної оціночної діяльності практичним механізмом визначення вартості майна і майнових прав для будь-якої мети проведення оцінки та використання її результатів, досягнення унікації вимог та високої якості професійних оціночних послуг.

В Україні статус положень (національних стандартів) визначено як основний нормативно-правовий акт з оцінки майна методичного характеру, своєрідну «конституцію» оцінки майна, що може затверджуватися виключно Урядом.

В Україні розроблення національних стандартів оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. Проте національні стандарти оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності.

Інші нормативно-правові акти з оцінки майна, зокрема методики, які затверджуються Урядом, можуть бути тільки результатом реалізації національних стандартів.

Отже, національні стандарти є основними нормативно-правовими актами з оцінки майна, завдяки яким встановлюються вимоги до змісту звітів про оцінку майна та порядку їх рецензування.

Українські оцінювачі при здійсненні практичної діяльності враховують визначальні положення системи Міжнародних, Європейських та вітчизняних стандартів оцінки.

Для впорядкування і нормування операцій з оцінки об'єктів нерухомості прийнято рішення про формування в Україні трьохрівневої системи положень (національних стандартів) оцінки майна, яка має такий вигляд (рис. 3.6):

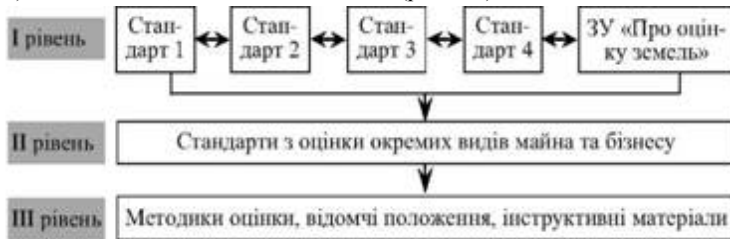


Рисунок 3.6. Рівні положень (національних стандартів) оцінки землі та майнових прав в Україні

**Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»**, затверджений постановою КМУ № 1440 від 10.09.2003 р. містить визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимог до незалежної оцінки майна, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

**Пункт 1. Загальні положення**

Оцінка – це процес та результат визначення вартості об’єкту – об’єкту оцінки – на певну дату – дату оцінки – із застосуванням процедур та підходів у відповідності до вимог цих стандартів.

Результатом проведення оцінки майна відповідно до цих стандартів може бути тільки звіт про оцінку.

Зміст звіту про оцінку має відповідати вимогам цих стандартів. Під час формування судження про вартість

Оцінювач вивчає наявну ринкову інформацію та інформацію про об’єкт оцінки, включаючи дані спеціальних експертиз (у разі потреби), а також вдається до певних припущень.

Обсяг інформації про об’єкт оцінки, який має надати Оцінювачу Замовник, визначається Оцінювачем.

Припущення – це твердження, які вважаються достовірними без додаткового обґрунтування чи доказів. Вони мають братися до уваги користувачами оцінок для розуміння судження Оцінювача про вартість. Основні припущення про умови передбачуваної угоди, взаємовідносини та мотивацію сторін угоди формують базу оцінки (див. нижче). Прикладами інших припущень є Припущення про те, що будівництво об'єкту буде завершено (при оцінці об'єктів незавершеного будівництва);

Припущення про подальше функціонування підприємства без намірів адміністрації припинити функціонування або суттєво скоротити масштаби операцій або, навпаки, припущення про припинення функціонування підприємства.

#### ***Пункт 2.4. Вимоги до оцінювача.***

Оцінювач – це фізична особа, яка сертифікована для виконання оцінки у відповідності до діючого законодавством, має досвід оцінки певного типу майнових прав в Україні та виконує оцінки відповідно до цих стандартів або інших загальноновизнаних стандартів оцінки.

Оцінювач під час виконання оцінки повинен демонструвати об'єктивність та неупередженість. Для того, щоб користувачі оцінки мали змогу визначити ступінь неупередженості висновку про вартість, Оцінювач зобов'язаний у звіті про оцінку розкривати інформацію про будь які зв'язки із об'єктом оцінки, сторонами, що мають майнові права на цей об'єкт, замовником оцінки та його діяльність на ринку, на якому визначається вартість.

Оцінювач не повинен діяти в спосіб, який може ввести в оману користувачів оцінки. Це є порушенням вимог до неупередженості та об'єктивності.

Оцінювач зобов'язаний проаналізувати всю доступну ринкову інформацію, яка має відношення до оцінки. Наявність важливої для оцінки ринкової інформації стосовно об'єкту оцінки, яка не прийнята до уваги

Оцінювачем під час оцінки, може свідчити про спробу Оцінювача ввести в оману користувачів оцінки, що доводиться шляхом рецензування звіту.

Оцінювач не може робити припущення про гіпотетичні події або обставини, які навряд чи, або взагалі ніколи не можуть бути реалізовані. Такі припущення можуть свідчити про спробу Оцінювача ввести в оману користувачів оцінки, що доводиться шляхом рецензування звіту про оцінку. Оцінювач має повідомляти замовника та користувачів оцінки про будь яких інших осіб, які допомагали Оцінювачу в оцінці та про ступінь їх допомоги. Оцінювач має отримати згоду замовника оцінки на залучення сторонніх помічників та гарантувати їх неупередженість та об'єктивність. Досліджуючи об'єкт оцінки

Оцінювач зобов'язаний:

1. Визначити описати та класифікувати об'єкт оцінки в спосіб, що виключає неоднозначність;
2. Визначити власника майнових прав, що оцінюються та будь які наявні юридичні обмеження, пов'язані із майновими правами, що оцінюються;
3. Вивчити споживчі характеристики та стан об'єкту на дату оцінки. Якщо це не



можливо (наприклад, при проведенні оцінки на певну дату в минулому), або не доцільно, Оцінювач за домовленістю із замовником оцінки може зробити відповідні припущення та розкрити ці припущення в звіті про оцінку;

4. Визначити найкраще та найбільш ефективне використання оцінки (для оцінок на базі ринкової вартості).

### **3. Порядок проведення оцінки та вимоги до звіту з оцінки.**

Оцінка проводиться у наступній послідовності:

- ▶ Формулювання завдання та підписання договору на проведення оцінки;
- ▶ Дослідження об'єкту оцінки;
- ▶ Пошук та аналіз наявної ринкової інформації, необхідної для оцінки;
- ▶ Виконання необхідних розрахунків;
- ▶ Узгодження отриманих орієнтирів вартості та формування остаточного

судження про вартість;

- ▶ Підготовка звіту про оцінку.

#### **3.1. Завдання на оцінку.**

Завдання на оцінку має бути погоджено із замовником оцінки та містить відомості про:

Об'єкт оцінки;

- ціль оцінки;
- дату оцінки;
- замовника оцінки;
- власника об'єкту оцінки;
- обрану базу оцінки;
- обсяг та глибину передбачуваних досліджень;
- стандарти відповідно до яких проводиться оцінка, помічників, які Оцінювач планує залучити для проведення оцінки.

#### **3.2. Розкриття необхідної інформації.**

Розкриття інформації, передбачене цими стандартами, потрібне для того, щоб користувачі оцінки мали змогу самостійно оцінити ступінь об'єктивності та кваліфікованості оцінювача – виконавця звіту. Для цього в звіті потрібна бути розкрита наступна інформація про оцінювачів та їх помічників, що брали участь в оцінці:

- ◆ ступінь участі кожного виконавця в оцінці;
- ◆ інформація про кваліфікацію та досвід проведення подібних оцінок;
- ◆ інформація про можливі конфлікти інтересів та зв'язки із майновими правами, що оцінюються, власниками цих майнових прав або їх довіреними особами;
- ◆ способу визначення плати за проведену оцінку.

#### **3.3. Вимоги до звіту про оцінку.**

Звіт з оцінки поряд з відомостями, які наведені в завданні на оцінку, має містити:

- розкриття інформації, що вимагається цими стандартами;
- обґрунтування вибору підходів до оцінки;

- обґрунтування вибору головного або найсприятливішого ринку (або ринків) та аналіз тенденцій обраного ринку (або ринків);
- аналіз найбільш ефективного та найкращого використання (для оцінок на базі ринкової вартості);
- всі припущення та зібрана оцінювачем інформація, потрібна для розуміння судження про вартість.
- заяву про будь які зв'язки оцінювача із замовником оцінки, власником об'єкту оцінки або об'єктом оцінки.
- інші відомості, які, на думку Оцінювача, потрібні для однозначного розуміння результатів оцінки.

#### *4. Рецензування звітів з оцінки.*

Рецензування звіту з оцінки полягає в неупередженому розгляді звіту про оцінку іншим оцінювачем (оцінювачами), що має кваліфікацію, знання та досвід оцінки майнових прав, подібних до тих, що оцінювалися у звіті. Рецензуванню підлягають як звіти з оцінки так й експертизи вартості, виконані у відповідності до закону про «Судову експертизу». Рецензування може здійснюватися як індивідуально так й колегіально. У випадку колегіального рецензування всі оцінювачі, що беруть в цьому участь потрібні мати кваліфікацію, знання та досвід оцінки майнових прав, подібних до тих, що оцінювалися у звіті.

Під час рецензування перевірячі може підлягати:

- а) Кваліфікація та досвід оцінювача;
- б) Відповідність обраної бази оцінки цілі оцінки та об'єкту оцінки;
- в) Адекватність та раціональність зроблених припущень;
- г) Правильність застосування обраних підходів до оцінки;
- д) Достатність зібраної ринкової інформації для формування відповідних суджень;
- е) Правильність розрахунків.

Обсяг перевірки визначається замовником рецензування за погодженням з рецензентами. Результатом рецензування є висновок про відповідність звіту заявленим у звіті стандартам з оцінки. Результат рецензування має бути обґрунтований в рецензії. Оцінювач, звіт якого рецензується, має право заявити свою згоду або незгоду із складом рецензентів із обґрунтуванням своєї думки. Заява оцінювача робиться до виконання рецензії та є її невід'ємною частиною. Замовником рецензування може виступити оцінювач та будь які користувачі оцінки. Рецензуванню підлягає повний оригінальний звіт з оцінки або його копія завірена замовником рецензування, який несе відповідальність за відповідність копії оригіналу звіту.

Рецензування здійснюється на підставі договору, який має містити завдання на рецензування, а саме:

- а. Особу замовника рецензування;
- б. Склад рецензентів, погоджений із замовником;
- в. Відомості про кваліфікацію та досвід рецензентів;

- d. Обсяг перевірки звіту;
- e. Заяву рецензентів про можливі конфлікти інтересів, або особливі стосунки із оцінювачами – авторами звіту;
- f. об'єктами оцінки, їх власниками, тощо.

Заяву оцінювача про згоду або незгоду із складом рецензентів. Рецензія має містити всі відомості, що містить завдання на рецензію, а також результат рецензування із відповідним обґрунтуванням. Копія звіту, що рецензується є невід'ємною частиною рецензії.

**Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»**, затверджений постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442, визначає особливості застосування методичних підходів (витратного, дохідного та порівняльного) до оцінки нерухомості та особливості оцінки окремих видів нерухомості (зокрема землі та поліпшень), а також регламентує послідовність оціночних процедур для кожного методичного підходу.

**Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»**, затверджений постановою КМУ від 29.11.2006 р. № 1655, визначає особливості застосування та порядок визначення оціночної вартості цілісних майнових комплексів суб'єктів господарювання. Зокрема, зазначаються напрямки аналізу, який необхідно провести в процесі оцінки такого об'єкта (аналіз організаційно-правової форми підприємства, ринку його продукції та перспектив його розширення, ринку сировини та основних матеріалів, що використовуються у діяльності підприємства, правових засад провадження господарської діяльності, аналіз фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану та ін.). У документі охарактеризовані особливості застосування майнового, дохідного і порівняльного підходів оцінки цілісних майнових комплексів.

**Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»**, затверджений постановою КМУ від 3.10.2007 р. № 1185, регламентує порядок проведення оцінки майнових прав на об'єкти права інтелектуальної власності, що належать до об'єктів у нематеріальній формі. Розкрито особливості застосування дохідного, витратного та порівняльного підходів оцінки та визначення розміру збитків, пов'язаних із неправомірним використанням об'єкта права інтелектуальної власності.

До першого рівня національних стандартів оцінки також доцільно віднести ЗУ «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV [31]. Він регламентує питання принципів та видів оцінки земель, регламентує діяльність суб'єктів оціночної діяльності стосовно землі, основні засади оцінки землі, питання оформлення документації з оцінки землі та державне регулювання у сфері її оцінки.

На другому рівні стандартів оцінки діють такі нормативні документи:

- Стандарт з оцінки бізнесу.
- Стандарт з оцінки обладнання.
- Стандарт з оцінки нематеріальних активів.
- Стандарт з оцінки транспортних засобів.
- Стандарт з оцінки літальних апаратів та ін.

До третього рівня стандартів оцінки можна віднести: Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок (№ 1050 від 16.06.99 р.), Методику оцінки вартості майна під час приватизації (№ 1554 від 12.10.2000 р.), Методику оцінки майна (№ 1891 від 10.12.2003 р.) та ін.

***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте нормативно-правове регулювання землеоціночної діяльності в Україні.
2. Охарактеризуйте земельно-оціночну діяльність як послугу.
3. Охарактеризуйте міжнародні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна.
4. Охарактеризуйте особливості оцінки сільськогосподарських земельно-майнових комплексів як об'єктів земельного ринку.
5. Охарактеризуйте національні стандарти оціночної діяльності у сфері оцінки землі та майна в Україні.

## ТЕМА 4. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС У СФЕРІ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*Загальні питання проблеми. Поняття інфраструктури просторових даних. Роль інфраструктури просторових даних у системі оцінки землі та майна. Структура та компоненти інфраструктури геопросторових даних. Практичне застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель.*

### 4.1. Загальні питання проблеми

З кожним роком інформаційні комп'ютерні технології піднімають свою значущість у сучасному світі та управлінні земельними ресурсами та землекористуванням в різних країнах. Серед них – технології навчання, інтернет речей, глобальні ГІС. Всі ці існуючі інформаційні системи часто можуть бути з'єднані між собою за допомогою єдиних інформаційних зв'язків. Майже кожен рік відбувається якісний стрибок геопросторових технологій, який впливає на вже існуючу і сформовану ГІС-індустрію, всі ці процеси хвилеподібні. Вони вбудовуються в існуючі схеми ведення виробничих процесів у геодезії, кадастрі, землеустрої, оцінці земель і майна та інших процесів, що ґрунтуються на геопросторових даних. Як приклад ми можемо розглянути появу GPS приймачів, потім у технологію вбудувалися смартфони, величезну роль у розвиток геодезичної індустрії внесли технології лазерного сканування та безпілотних технологій, а також сервіс Google Earth та багато інших корисних систем. Всі системи намагаються не конкурувати між собою, а логічно вбудовуватися одна в одну, доповнюючи або полегшуючи отримання необхідної замовнику або виконавцю інформації. Так, розвиток геопортальних технологій нерозривно пов'язаний з даними дистанційного зондування землі. В даний час однією з найпопулярніших і використовуваних технологій є отримання даних з БПЛА і технологія їх обробки. Ця технологія дуже затребувана при веденні земельно-кадастрових робіт і землеустрої, моніторингу земель та території і наглядової діяльності. Ці технології дозволили вивести на новий рівень використання інформації корпоративні ГІС, які дозволяють легко і просто обмінюватися геопросторовими даними всередині організацій.

Все це дає можливість користувачам цих ГІС проводити аналіз геопросторових даних, навіть якщо ці розділи ГІС знаходяться поза межами компетенції даних користувачів, за рахунок універсальності та стандартизації інформації, що вводиться і обробляється.

Технологічні рішення для створення та ведення різних геоінформаційних та земельно-інформаційних систем відіграють велику роль на сучасному ринку

геопросторових рішень. Нині існують тенденції розвитку вже розроблених технологій, значення яких зменшується з часом застосування.

Актуальність питання інтеграції ГІС в процедуру оцінки земель, останніми роками, набула ще більшої значущості, що пов'язано з потужним розвитком та впровадженням ІТ-технологій. Вирішенню проблем оцінки земель у розрізі кадастрової оцінки нерухомості із використанням ГІС присвячено роботи Губар Ю. (2019), у якій висвітлено необхідність застосування проблемно-орієнтованих геоінформаційних систем як незамінного інструменту для ефективної реалізації земельних відносин [27], Палеха Ю.М., Шипулін В.Д., Свінар'ов А.В. (2015) обґрунтовують необхідність автоматизації кадастрових робіт, уніфікації землепорядної документації в єдиній базі даних [21]. Аналогічно важливість застосування ГІС у оцінці нерухомості викладено в статтях Таратули Р. (2017) [37], Третяка А., Панчука О., Лихогруда М. (1999) [41], Бутенка С. та Кононюк А. (2019) [3] та багатьох інших авторів.

У праці Патиченко О. (2013) доведено доцільність інтегрування Державного Земельного та містобудівного кадастрів на базі спеціалізованої геоінформаційної системи для забезпечення обміну інформацією між містобудівною ГІС та ЗІС (земельно-інформаційної системи) нормативної грошової оцінки земель з метою оптимізації взаємодії містобудування та землеустрою [26].

Отримання великої кількості різномірної інформації провокує потребу в аналітиці. Всі ці геопросторові дані з високим дозволом збираються різними системами частіше і стають доступнішими, ніж будь-коли раніше. Попит на такі дані породжує розвиток програмного забезпечення для обробки та аналізу цих даних. Програмні платформи для обробки отриманих даних можуть стати основною тенденцією розвитку всієї геопросторової галузі. Все це веде до нових тенденцій у розвитку таких нових понять, заснованих на геопросторових даних, як *«Наука про дані та аналітика»* та *«Карти високого дозволу для автономних транспортних засобів»*. *«Наука про дані та аналітика»* включає поняття, показані на рисунку 4.1.

Під «Картами високого дозволу для автономних транспортних засобів» прийнято розуміти надточні карти, створені з точністю до сантиметра, для безпілотних автомобілів та інших автономних наземних транспортних засобів, що працюють у населених пунктах. Така встановлена точність розташування необхідна для забезпечення безпеки цих систем. Дані карти необхідні в майбутньому не тільки для транспортних потоків, але і для моделювання майбутніх «розумних» міст. Ці дві нові технології зможуть у майбутньому об'єднати «великі дані» та хмарні обчислення, віртуальні дані, ІТ-нерухомість та «штучний інтелект» для отримання інформації з різних видів датчиків та сенсорів, які збирають та аналізують дуже велику кількість різних пристроїв. Всі ці дані ґрунтуються на визначенні розташування об'єктів і дозволяють керувати різними процесами, надаючи більше мобільних геопросторових даних та можливостей.

Аналітики прогнозують подальше зростання геопросторового машинного навчання та рішень у сфері «штучного інтелекту».

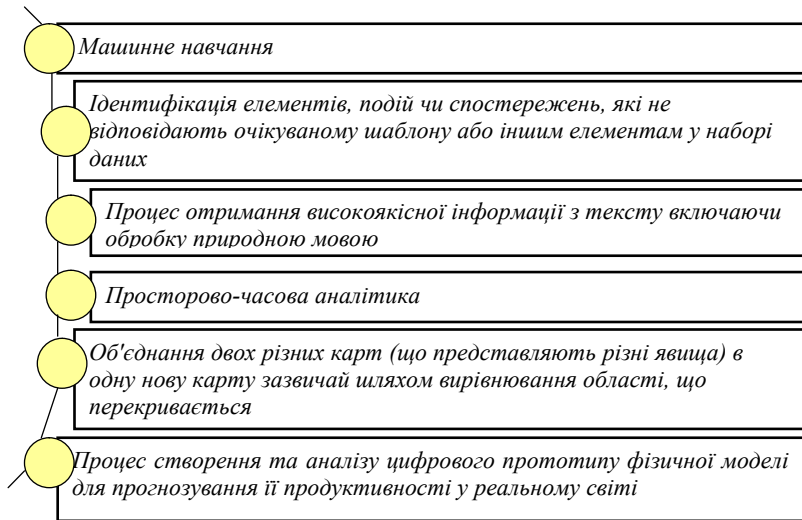


Рисунок 4.1. Основні поняття «Науки про дані та аналітики»

Навчальні системи «штучного інтелекту» можуть дозволити користувачам і замовникам геопросторових даних використати прогнозне моделювання для прийняття обґрунтованих рішень на основі синтезованих, історичних даних, даних з кількох джерел та «великих даних». Існує стала думка, що геопросторове машинне навчання стане загальним інструментом вже за кілька років.

Зважаючи на вище зазначене, задачі діджиталізації земельно-оціночних робіт є досить актуальними, що узгоджується з сучасною концепцією автоматизації у земельному, містобудівному кадастрах та землевпорядкуванні.

## 4.2. Поняття інфраструктури просторових даних

Технологічні рішення для створення та ведення різних геоінформаційних та земельно-інформаційних систем відіграють велику роль на сучасному ринку геопросторових рішень. В даний час існують тенденції розвитку вже розроблених технологій, значення яких не зменшується з часом застосування.

Накопичення та використання великих обсягів геопросторової інформації необхідно, на думку професійної спільноти, стимулювати шляхом покращення доступу до даних та обміну ними.

Сучасні геоінформаційні системи мають у своєму розпорядженні доступ до величезних архівів і баз даних. Стаціонарна геоінформаційна система не завжди може надати необхідні потужні обчислювальні ресурси для цього. Тому зараз найбільш

популярними є структуровані веб-ГІС-технології, які дозволяють за допомогою геопортальних технологій та хмарних даних оперативно отримувати та обробляти великі обсяги геопросторових даних. Таким чином, використання технологій веб-ГІС дозволяє виконати такі вимоги до функціональності геоінформаційних та веб-систем обробки та аналізу даних, показаних на рисунку 4.2.

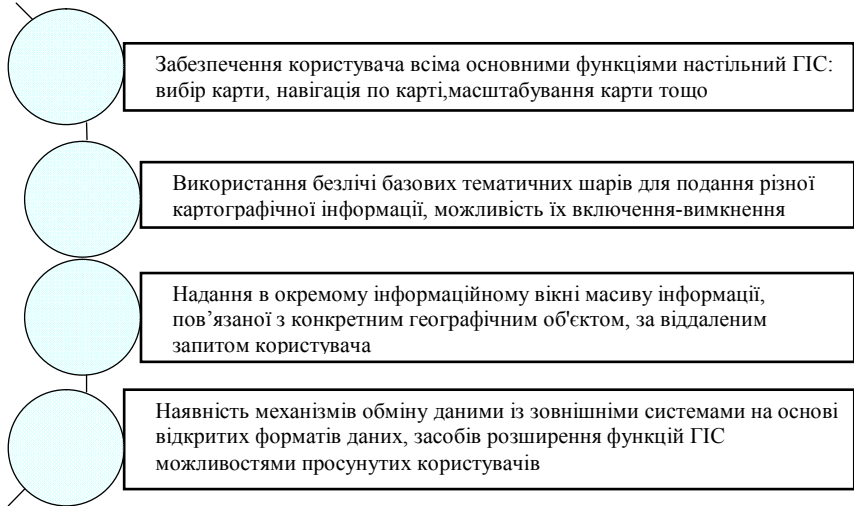


Рисунок 4.2. Вимоги до ГІС-функціональності веб-систем обробки та аналізу даних

Подібна інтеграція геоінформаційних систем та веб-технологій із застосуванням веб-картографії дозволяють найбільш ефективно використовувати наявну в цих системах інформацію. Така інтеграція проводить більш повний і оперативний аналіз інформації, що надходить за рахунок використання різних карт і інформації, що зберігається в ній, відповідно до тематичних шарів. Семантична інформація, крім картографічного матеріалу, зберігає якісні та кількісні дані у спеціалізованих базах даних.

Загально відомо, що земельний фонд будь-якої держави є стратегічно важливою складовою її успішного функціонування. В Україні, 17.06.2021 р. вступив у дію закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [19], яким передбачено поєднання земельпорядної та містобудівної документації у виді «Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади» і яким розширено класифікацію обмежень у використанні земель [10]. Це, та зміна парадигми управління земельними ресурсами і землекористуванням [42] обумовлює черговий етап трансформації системи управління землекористуванням, питання проведення земельно-оціночних робіт є вкрай актуальним. Своєчасні грошові надходження у вигляді податків за користування земельними ділянками у бюджети держави, територіальних громад та власників є



свідченням належної фінансової політики та ефективного використання земельного фонду. Саме тому своєчасне проведення нормативної грошової оцінки є вагомим добробком стабільного економічного становища територіальних громад і країни в цілому.

В цьому зв'язку, досить актуальним є питання розробки автоматизованої системи, яка б стабільно і налагоджено працювала з метою розрахунку грошової оцінки земель в межах населених пунктів та території територіальних громад в цілому. Запровадження геоінформаційних систем (ГІС) у першу чергу з метою автоматизації процесів обрахунку результатів грошової оцінки земельних ділянок як на території населених пунктів, так і за їх межами, дозволяє економити трудові ресурси та швидко актуалізувати раніше отриману інформацію.

Використання веб-картографічних сервісів та порталів дозволяє:

- здійснювати оперативний контроль усієї території інтересу;
- отримувати доступ до геопросторових результатів робіт без необхідності застосування спеціалізованого програмного забезпечення та спеціальних знань;
- публікувати власні просторові дані в Інтернеті;
- отримати ефективний та зручний функціонал для просторового аналізу;
- приймати обґрунтовані управлінські рішення на базі аналізу наявної просторової інформації

### **4.3. Практичне застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель**

Для прикладу об'єктом дослідження обрано село Личанка, Дмитрівської територіальної громади, Бучанського району, Київської області [47].

Під час досліджень використано матеріали нормативної грошової оцінки земельних ділянок (НГОЗД) станом на 2007 рік, у тому числі графічні матеріали НГОЗД (зокрема, межі ґрунтів) [38], інформація про кадастровий поділ та земельні ділянки села Личанка (публічна кадастрова карта України – далі ПККУ) [34].

Розрахунок величин грошової оцінки земельних ділянок проведено у відповідності до існуючих нормативних документів та інструктивних матеріалів [17; 19; 27].

Невід'ємною частиною проведення нормативної грошової оцінки населеного пункту із застосуванням ГІС є створення нових та використання існуючих картографічних матеріалів. Прив'язка, оцифрування картографічних основ, формування бази даних ГІС та геопросторовий аналіз виконувався за допомогою програмного забезпечення ArcGis 10.2.

Растрову картографічну основу на основі ПККУ було прив'язано до системи координат WGS\_1984\_UTM\_Zone\_36N та з формату «jpeg» трансформовано у формат «tif». Уведення даних з ПККУ здійснювалося з використанням клавіатури.

На основі вихідного растрового зображення села Личанка у розрізі кадастрового поділу шляхом цифрування було створено головний векторний шар, з ідентифікацією в

його межах 1279 земельних ділянок (рис. 4.3).



Рисунок 4.3. Векторний шар кадастрового поділу населеного пункту

Разом в результаті цифрування вихідних матеріалів було одержано 4 векторних шари: кадастрового поділу населеного пункту (а), земельно-оціночної структуризації (б), функціонального використання (в), ґрунтового покриттв в межах села Личанка (г) рисунок 4.4.

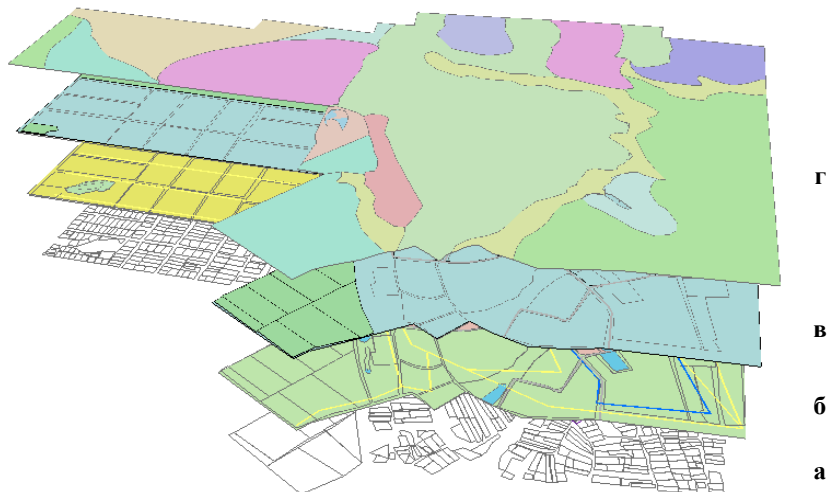


Рисунок 4.4. Архітектура векторних шарів ГІС на території с. Личанка

## НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Окрім векторних графічних матеріалів, що є носіями просторово-координатних даних, важливою складовою при створенні кадастру є семантичні дані. Описові дані виконують важливу допоміжну роль і слугують інформаційною основою під час ідентифікації графічних об'єктів, проведення запитів, обчислень, аналітичних операцій, математичного моделювання.

На першому етапі формування вихідної земельно-оціночної бази до атрибутивної таблиці було занесені дані із Державного земельного кадастру про земельні ділянки в межах населеного пункту, а саме:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- площа, га;
- форма власності; цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки.

Для земельних ділянок в межах населеного пункту у базу, окрім цільового призначення земельної ділянки, було додано наступні дані:

- номер кадастрової зони, в якій знаходиться кожна земельна ділянка;
- номер земельно-оціночного району населеного пункту;
- величини базової вартості земельних ділянок;
- значення зонального коефіцієнта (Км2)
- коефіцієнта, що характеризує функціональне призначення земельної ділянки (Кф);
- інформацію про місце розташування ділянки (назва вулиці).

Фрагмент бази даних наведено на рисунку 4.5.

OBJ	kad nomer	tip vlasnosti	S ha	cil p
1	3222484601:01:002:5179	Приватна власність	0,018	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
2	3222484601:01:002:5083	Приватна власність	0,08	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
3	3222484601:01:002:5028	Приватна власність	0,1459	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
4	3222484601:01:002:5017	Приватна власність	0,1459	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
5	3222484601:01:002:0292	Приватна власність	0,11	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
6	3222484601:01:002:5056	Приватна власність	0,1	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
7	3222484601:01:002:5087	Приватна власність	0,1072	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
8	3222484601:01:002:5029	Приватна власність	0,08	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
9	3222484601:01:002:5055	Приватна власність	0,1	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
10	3222484601:01:002:5012	Приватна власність	0,1	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
11	3222484601:01:002:0260	Приватна власність	0,149	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
12	3222484601:01:002:0281	Приватна власність	0,149	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
13	3222484601:01:002:5041	Приватна власність	0,149	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
14	3222484601:01:002:0189	Приватна власність	0,149	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
15	3222484601:01:002:0187	Приватна власність	0,149	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
16	3222484601:01:002:5030	Приватна власність	0,08	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
17	3222484601:01:002:5218	Приватна власність	0,06	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
18	3222484601:01:002:5162	Приватна власність	0,075	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
19	3222484601:01:002:5189	Приватна власність	0,1013	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
20	3222484601:01:002:5064	Приватна власність	0,1013	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Рисунк 4.5. Фрагмент атрибутивної таблиці бази даних

Величини НГОЗД кожної земельної ділянки було розраховано використано з допомогою вбудованої функції калькуляції числових значень.

В результаті зазначених дій та розробки земельно-оціночної бази даних, стало можливим проводити автоматизовану ідентифікацію будь-якої земельної ділянки та отримувати наявну в ній інформацію, яка як приклад, структурована за 12 показниками (рис. 4.6).

Field	Value
adressa	вул.Прорізна
clove_pr	В.02.01 для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд
gr	45
grynt	45r
kad_nomer	3222484601:02:003:0009
kvartal	46
OBJECTID	219
S_ha	0,25
tip_vlasnosti	Приватна власність
vartist	17098,8
vartist_na_2021	72767,38
vid_ygid	житлова
zona	2

Рисунок 4.6. Результати інформаційного запиту про земельну ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд з кадастровим номером 3222484601:02:003:0009

Разом з тим, у зв'язку із розширенням переліку обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території [10], ці показники потребують розширення. Важливою перевагою ГІС є можливість створення складних запитів, особливо в умовах великої кількості різномірних даних.

З метою демонстрації функціональних можливостей розробленої бази було виконано пошук за атрибутами наявності на земельних ділянках централізованої каналізації та водопостачання, що в ній містяться (рис. 4.7).

Використовуючи функції буферизації було встановлено буферні зони для графічного відображення впливу локальних факторів, таких як: віддаленість від центру, відстань до доріг містоформуючого значення, відстань до доріг з твердим покриттям.

Чим більше віддалена земельна ділянка від магістралей – тим менший локальний коефіцієнт вона буде мати за даною ознакою.

Для візуального відображення впливу локальних факторів в автоматизованому режимі було створено відповідні картосхеми (рис. 4.8-4.15).

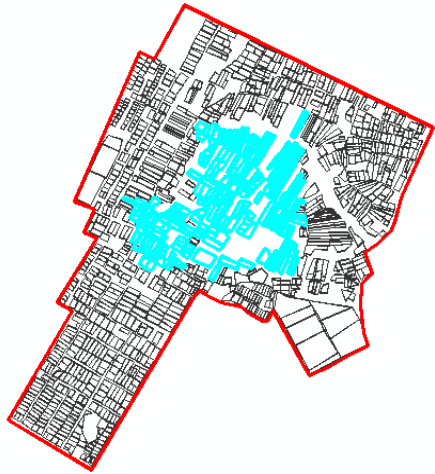
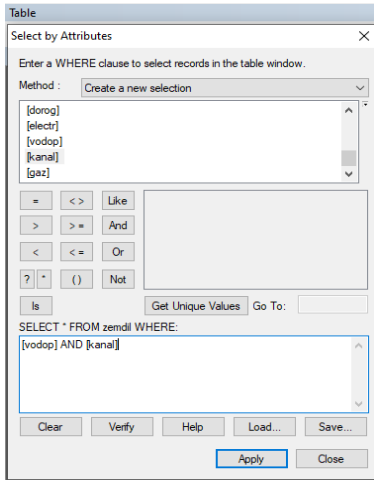


Рисунок 4.7. Результат запиту за атрибутами локальних факторів (централізованої каналізації та водопостачання)

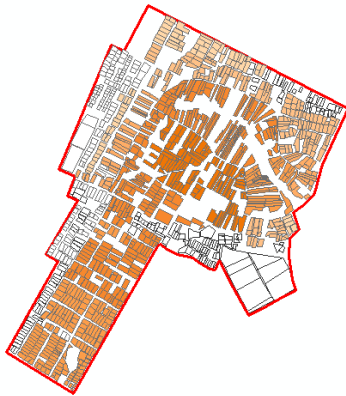


Рисунок 4.8. Вплив локальних факторів щодо віддаленості земельної ділянки від центру населеного пункту

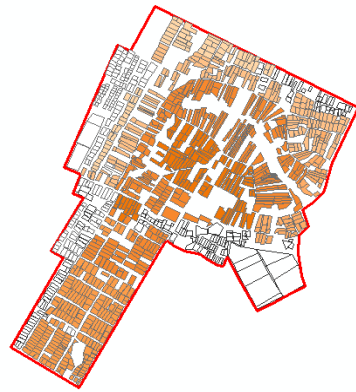
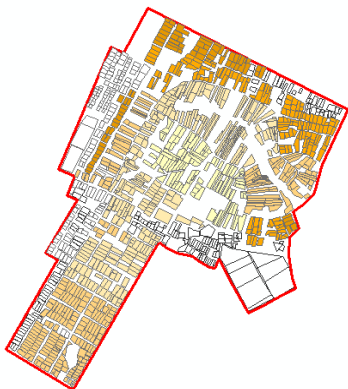


Рисунок 4.9. Вплив локальних факторів щодо віддаленості земельної ділянки від магістралей



**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнтів**

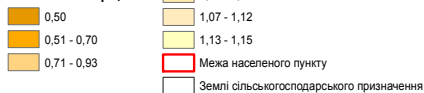
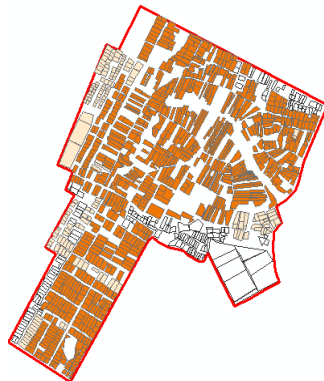


Рисунок 4.10. Вплив локальних факторів щодо екологічної ситуації

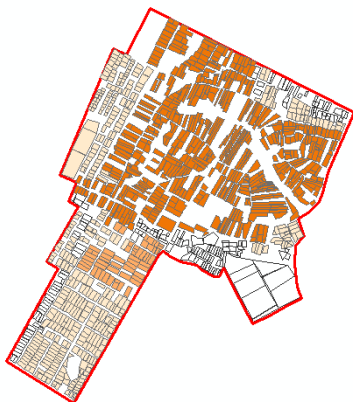


**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнтів**



Рисунок 4.11. Вплив локальних факторів щодо забезпеченості електроенергією

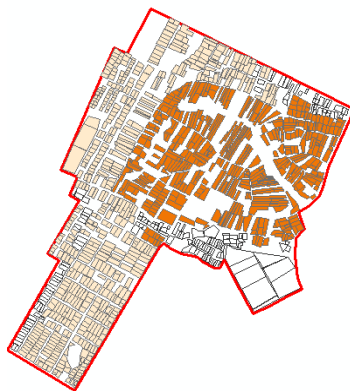


**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнтів**



Рисунок 4.12. Вплив локальних факторів щодо віддаленості від доріг з твердим покриттям

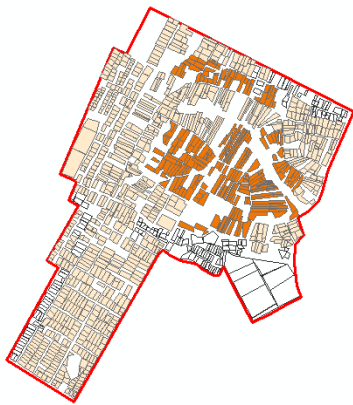


**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнту**



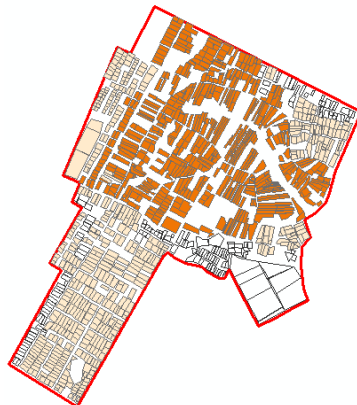
Рисунок 4.13. Вплив локальних факторів щодо забезпеченості централізованим водопостачанням



**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнтів** 0,91 - 0,95  
 0,90 Межа населеного пункту

Рисунок 4.14. Вплив локальних факторів щодо забезпеченості централізованою каналізацією



**Умовні позначення**

**Значення коефіцієнтів** 0,91 - 0,95  
 0,90 Межа населеного пункту

Рисунок 4.15. Вплив локальних факторів щодо забезпеченості централізованим газопостачанням

Отримані картосхеми достатньою мірою демонструють усі технічні складові формування величини нормативної грошової оцінки земель населеного пункту та слугують високоінформативним джерелом для керівних органів місцевої територіальної громади, потенційних інвесторів, фіскальних підрозділів та зацікавлених юридичних осіб.

В ході роботи буферні зони також встановлювалися для визначення впливу локальних факторів, таких як: віддаленість від центру, відстань до доріг містоформуючого значення, відстань до доріг з твердим покриттям. Приклад застосування буферних зон в даному аспекті показано на рисунку 4.16.

Чим більш віддалена земельна ділянка від магістралей – тим менший локальний коефіцієнт вона буде мати за даною ознакою. Тож, за допомогою аналітичних операцій в ГІС зручно проводити обрахунок НГОЗД, оперативні запити за атрибутами, оверлейний аналіз геопросторових даних, застосовувати інструменти з побудови буферів, спрямовані на спеціальні ціноформуючі зонування території населених пунктів.

На основі внесених даних і розрахованої нормативної грошової оцінки було побудовано картосхему графічного відображення вартості земельних ділянок в межах населеного пункту (рис. 4.17).

У відповідності до розробленої картосхеми, максимальна вартість земельних ділянок житлової та громадської забудови зосереджена в центральній частині населеного пункту.



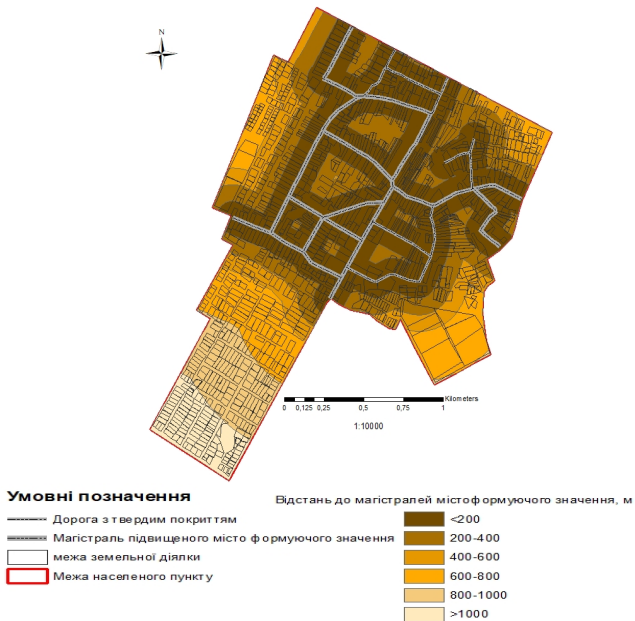


Рисунок 4.16. Картохема встановлення буферних зон за величиною локальних коефіцієнтів

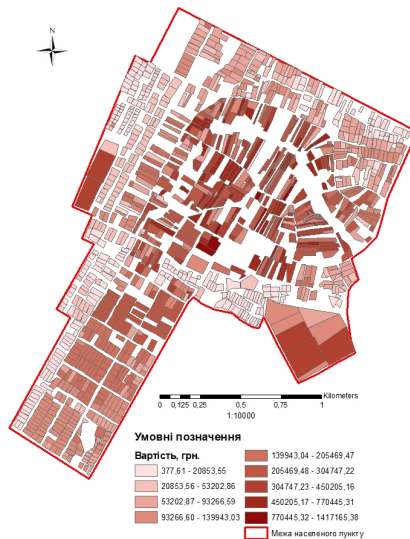
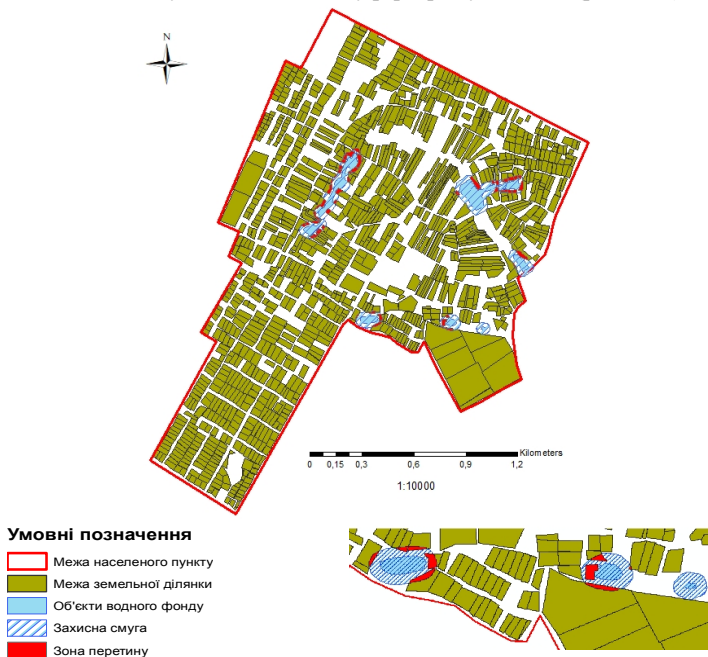


Рисунок 4.17. Картохема вартості земельних ділянок за результатами нормативної грошової оцінки



Аналогічно до вище розроблених картосхем, функцію буферизації було використано з метою зображення охоронних, прибережних захисних смуг, а також для виділення зон підтоплення, що є важливим фактором впливу під час встановлення локальних коефіцієнтів.

З цією метою виокремлення зон прибережних захисних смуг, відповідно до чинного законодавства, було встановлено буфер з радіусом 25 м (рис. 4.18).



фрагмент картосхеми з зонами перетину

Рисунок 4.18. Картосхема прибережних захисних смуг навколо водних об'єктів з виділенням зон їх перетину з земельними ділянками

За допомогою інструментів ГІС було виділено земельні ділянки, або їх частини, що знаходяться в межах прибережних захисних смуг, дану операцію було виконано шляхом аналізу векторних даних та пошарового їх зведення («overlay»), зокрема функції intersect (перетин).

В результаті проведеного геопросторового аналізу, встановлено частини земельних ділянок, які знаходяться в зоні прибережних захисних смуг навколо водних об'єктів, що в даному випадку вказує на необхідність відповідної реакції контролюючих органів.

Таким чином, можливість автоматизованої локалізації частин земельних ділянок дозволяє органам держгеокадастру та відділам землеустрою територіальних громад здійснювати оперативний моніторинг земель з особливим правовим режимом

використання.

Очевидно, що на виділених частинах земельних ділянок повинен діяти режим обмежень щодо використання земель (коди обмеження 05.01 та 05.02).

Таким чином, в Україні, 17.06. 2021 р. вступив у дію закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», яким передбачено поєднання землевпорядної та містобудівної документації у виді «Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади» і яким розширено класифікацію обмежень у використанні земель та зміна парадигми управління земельними ресурсами і землекористуванням гостро постала потреба у розробці та використанні під час нормативної грошової оцінки земель населених пунктів геоінформаційних систем, що забезпечують автоматизацію результатів та оперативну їх актуалізацію.

Наведений алгоритм оцінки дає змогу з високою точністю проводити нормативну грошову оцінку населених пунктів, здійснювати автоматизоване оновлення на певну дату, отримувати необхідну інформацію за запитом, проводити аналітичні операції та побудову спеціалізованих оціночних картосхем, забезпечує виконання фіскальних функцій. Використані під час розробки бази даних земельно-оціночної ГІС підходи та багатогранність використання отриманих даних засвідчують доцільність поширення подібних систем на рівні центрів територіальних громад, а в подальшому на землях усіх громад. Використані під час розробки формати даних, відносна простота виконання робіт та можливість інтеграції означеної бази з системами інших видів кадастрів, дозволяють зробити висновок про перспективність поширення представленого прикладу її практичної реалізації.

Крім того, розроблені подібним чином бази даних у поєднанні з практично необмеженими можливостями різних видів аналізу дозволять визначати найбільш ефективні види цільового призначення земельних ділянок для окремих регіонів держави, що в кінцевому результаті сприятиме оптимізації процесу управління земельними ресурсами.

### ***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте значення застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель в практичній оціночній діяльності.
2. Охарактеризуйте поняття інфраструктури просторових даних.
3. Охарактеризуйте роль інфраструктури просторових даних у системі оцінки землі та майна.
4. Охарактеризуйте структуру та компоненти інфраструктури геопросторових даних.
5. Охарактеризуйте практичне застосування ГІС у сфері нормативної грошової оцінки земель.

## ТЕМА 5.

# ВИРОБНИЧА ПЕРЕВІРКА МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

*Загальні положення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Апробація нормативів капіталізованого рентного доходу для населених пунктів. Особливості врахування регіональних та місцевих факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування.*

### 5.1. Загальні положення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 затверджено методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок [16], якою передбачено уніфікацію та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад. Як зазначається в пояснювальній записці до Постанови, проблема, яку передбачено вирішити це поєднання трьох окремих методичних підходів до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів») [13]; нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)») [14]; нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення») [15]. Уніфікований підхід передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, а також п'яти коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, місцеположення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, належність земельної

ділянки до певної категорії земель, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. Наскільки така уніфікація є об'єктивною і можливою у контексті якості показників оцінки розглянемо в даному розділі.

Нова Методика передбачає, що «об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини)» [16]. Разом з тим, згідно статті 3 закону України «Про оцінку земель» визначено, що об'єктами оцінки земель є крім земельних ділянок «територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон ...» [31].

Новою методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок [16], визначено, що норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визначається залежно від чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади (*Додаток 1 до Методики*). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, норматив капіталізованого рентного доходу (*Додаток 2 до Методики*) визначений в розрізі категорій земель. Проте, методичні підходи визначення нормативів капіталізованого рентного доходу ні в методиці, ні в пояснювальній записці до постанови прийняття методики, не розкриваються. Зокрема, новою методикою визначено, що для земель населених пунктів основою оцінки є не рентний дохід, а сума «*витрат на облаштування території*» які застосовувалися в попередній методиці. Ці витрати вираховуються як відношення відновної вартості всіх комунікацій населеного пункту до площі його забудови. Окрім очевидної невідповідності закону (*обрахування оцінки на підставі «витрат», а не «доходів»*), прийнятий підхід викликає чимало питань щодо своєї справедливості в принципі.

Особливо слід зазначити особливості визначення нормативної грошової оцінки земель категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, для яких рентний дохід залежить від не прямого (дотичного) використання, зокрема, поглинання вуглецю, підтримки біологічного і ландшафтного різноманіття, захист земель від ерозії, водорегулюючої та функції очистки води, використання як мисливських угідь а також збереження їх цінності для майбутніх поколінь.

**Натомість нова Методика пропонує вважати, що норматив капіталізованого рентного доходу є однаковим для населених пунктів (та території відповідної громади) із чисельністю населення у межах порогових показників. Таким чином, базовий показник є однаковим у Харкові і Одесі, Вінниці, Житомирі, Миколаєві та Чернігові (табл. 5.1).**

Таблиця 5.1 – Витяг із нормативів капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови

Норматив капіталізованого рентного доходу згідно з Додатком 1 Методики		Чинні базові показники згідно Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів		
Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за квадратний метр	Місто за чисельністю населення на 2020 р. згідно з офіційною статистикою	Рік проведення нормативної грошової оцінки	Середня базова вартість земель на 2020 р. з врахуванням індексації, гривень за квадратний метр
від 1000 до 1500 тис. осіб	639	Харків	2018	639,78
		Одеса	2016	426,88
від 250 до 500 тис. осіб	386	Вінниця	2012	551,71
		Житомир	2012	473,22
		Миколаїв	2018	340,76
		Чернігів	2016	291,84

**Розробники не повідомляють механізмів розрахунку показників «нормативу капіталізованого рентного доходу», запропонованих у Додатку 1 Методики. Проте, якщо порівняти ці показники із чинними базовими показниками нормативної грошової оцінки населених пунктів (згідно з довідником Держгеокадастру на 2020 рік), то виявляється, що замість того, щоб нарешті виконати вимогу закону та обрахувати дійсний капіталізований рентний дохід, були просто скопійовані значення чинних оцінок (розраховані за «старими методиками»).**

**Таке «спрощення» методики оцінки земельних ділянок означає легалізацію чинних базових показників оцінки, розрахованих за витратним принципом. Проте ці показники не мають нічого спільного ані з доходом, який здатний генерувати земельна ділянка, ані з ринковою її вартістю.**

## **5.2. Апробація нормативів капіталізованого рентного доходу для населених пунктів**

В додатку 2 до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [16] приведені нормативи капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення в розмірі 27 500 гривень за гектар, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в розмірі 73 815 гривень за гектар, земель оздоровчого призначення в розмірі 47 081 гривень за гектар, земель історико-культурного призначення в розмірі 74 566 гривень за гектар, земель лісгосподарського призначення в розмірі 5 976 гривень за гектар та земель водного фонду в розмірі 13 210 гривень за гектар на 1 січня 2020 року.

Для земель сільськогосподарського призначення норматив капіталізованого рентного доходу взятий як середньозважений із Довідника показників нормативної

грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020 визначений згідно із Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [15]. Як були розраховані нормативи капіталізованого рентного доходу для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду станом на 1 січня 2020 року нам з'ясувати не вдалося. Тому подальші дослідження здійснимо для земель сільськогосподарського призначення.

Розглянемо результати оцінки орних земель на прикладі території Сокільської громади Кам'янець Подільського району Хмельницької області в межах Проекту організації території НПП «Подільські Товтри» [33].

Згідно Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15] нормативна грошова оцінка визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів областей, згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Для Чемеровецького природно-сільськогосподарського району Хмельницької області норматив капіталізованого рентного доходу складає 36 329 грн/га а середній бал бонітету ґрунтів орних земель – 54. Нормативна грошова оцінка агропромислових груп ґрунтів ріллі відповідної земельної ділянки здійснюється за формулою:

$$Гагр.з.д. = Гу \times Багр: Б, \quad (5.1)$$

де *Гагр.з.д.* – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідної земельної ділянки, гривень за гектар;

*Гу* – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району області, гривень за гектар;

*Багр* – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

*Б* – середній бал бонітету ґрунтів відповідної земельної ділянки.

Враховуючи, що 2 вибрані земельні ділянки на території Сокільської громади Кам'янець Подільського району Хмельницької області, які використовуються в польовій сівозміні та ділянки постійного залуження, що відноситься до складових екомережі. Ділянки характеризуються темно-сірими опідзоленими і реградованими ґрунтами слабозмитими середньосуглинковими ґрунтами і мають бал бонітету 60, здійснимо розрахунок нормативної грошової оцінки одиниці площі ділянки:

$$Гагр.з.д. = 36\,329 \text{ грн/га} \times 54: 60 = 32\,696 \text{ грн/га}$$

Нормативна грошова оцінка одиниці площі земельної ділянки (*Цн*) визначається за формулою [1]:

## НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

$$Цн = Нрд \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (5.2)$$

де  $Нрд$  – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

$Кцп$  – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

$Кмц$  – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

$Кні$  – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Розрахунок нормативної грошової оцінки землекористування прибережної захисної смуги за підходом методики оцінки земельних ділянок [16] приведений в таблиці 5.2.

Таблиця 5.2 – Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Показники	Значення	
	ділянка 1	ділянка 2
Розташування земельної ділянки:	Польова сівозміна	Ділянка постійного залуження
Код цільового призначення земельної ділянки:	01.01	01.01
Тип (підтип) землекористування:		
сільськогосподарський (польовий)	базовий	-
сільськогосподарський (грунтозахисний)	-	базовий
природоохоронний	-	допоміжний
Значення нормативу рентного доходу ( $Нрд$ ), грн./га для:		
земель сільськогосподарського призначення	27 500	27 500
земель природоохоронного призначення	-	73 815
Коефіцієнт $Кцп$ :	1	1
Коефіцієнт $Кмц$	1,415	1,415
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель Кі (2021 рр.):	1,0	1,0
<b>Нормативна грошова оцінка 1 га, грн</b>	<b>38 912</b>	<b>38 912</b>
Чистий операційний дохід в середньому по сівозміні, грн./га	1330	907
Термін капіталізації для нормативної грошової оцінки, років	33	33
<b>Розрахункова нормативна грошова оцінка, грн./га</b>	<b>43 890</b>	<b>29 931</b>

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ( $Кмц$ ), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (5.3)$$

де  $Кпсгр$  – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9, (рівний 1,321);

$Багр$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного

сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, (рівний 60 балів);

*Бисгр* – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Методики, (рівний 56 балів).

**Відповідно коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням дорівнює:**

$$Кмц = 1,321 \times 60:56 = 1,415$$

**Відповідно, нормативна грошова оцінка за підходом методики оцінки земельних ділянок становитиме:**

$$Цн = 27\,500 \times 1,415 = 38\,912 \text{ грн/га.}$$

Таким чином, вартість земельних ділянок визначеної за Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок [16] є більшою (38 912 грн/га) на 6 216 грн/га від вартості визначеної за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [15] (32 696 грн/га), або на 19% вища.

Разом з тим, Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок [16] не враховує підтип землекористування різних ділянок (*перша використовується в польовому підтипі землекористування а друга в ґрунтозахисному* [43]), що характеризує не однакову доходність із одиниці площі. Так, чистий операційний дохід в середньому по сівозміні на першій земельній ділянці складає 1330 грн/га а по другій – 907 грн/га. Відповідно розрахункова нормативна грошова оцінка першої ділянки складатиме – 43 890 грн/га та по другій ділянці – 29 931 грн/га. Крім того, друга земельна ділянка розміщена у відновлюваній території екомережі [20] і має статус природоохоронних земель багатофункціонального використання, проте при оцінці цей фактор не враховується.

Треба зазначити, що концептуальною особливістю земельного законодавства є поєднання особливостей функцій землі щодо її використання «як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва» [9]. В цьому зв'язку зазначимо, що для категорії земель житлової та громадської забудови, які використовуються як територіальний базис, ключовими є витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту, його розташування в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, функціонального використання земель [13].

### **5.3. Особливості врахування регіональних та місцевих факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування**

Для категорії земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, які використовуються як основний засіб виробництва, ключовим показником є норматив



## НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

капіталізованого рентного доходу в залежності від природно-сільськогосподарських районів та показників бонітування ґрунтів [15]. Рентний дохід – це дохід, який можна отримати із землі як фактору виробництва, залежно від якості земель, інтенсивності їх використання та місця розташування земельної ділянки [31]. Для виявлення залежності врахування нормативів капіталізованого рентного доходу земель сільськогосподарського призначення від рівня інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів України використаємо індекс рівня інтенсивності землекористування (*I<sub>із</sub>*).

Індекс існуючого рівня інтенсивності використання ріллі (*I<sub>ір</sub>*) розраховується за формулою:

$$I_{ір} = \frac{ВП_{рі}}{ВП_{ун}}, \quad (5.4)$$

Де *ВП<sub>уі</sub>* – вартість валової продукції землеробства на гектар ріллі у *i*-му регіоні, грн. / га;

*ВП<sub>ун</sub>* – вартість валової продукції землеробства на гектар ріллі прийнята за норматив (середня по Україні), грн. / га.

В таблиця 5.3 приведено розрахунок Індекс існуючого рівня інтенсивності використання ріллі в регіонах України станом на 2020 рік. Для розрахунку прийнято 2020 р. із врахуванням тенденцій виробництва продукції землеробство за період 2015-2020 рр. (табл. 5.4).

Таблиця 5.3 – Оцінка існуючого рівня інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів України

№ п/п	Назва області	НГО рілл*	ВП, млн. грн., в пост. цінах 2016 р.	Площа ріллі, тис. га	ВП на 1 га, тис. грн.	Індекс рівня інтенсивності землекористу вання ( <i>I<sub>із</sub></i> )	ЗМЗ, га на 1000 грн ВП
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Вінницька	27 184	30842	1730	17828	1,19	0,06
2	Волинська	21 806	11474	685	16750	1,11	0,06
3	Дніпропетровська	30 251	26883	2153	12486	0,83	0,08
4	Донецька	31 111	14571	1654	8810	0,59	0,11
5	Житомирська	21 411	20944	1144	18308	1,22	0,05
6	Закарпатська	27 268	4534	200	22670	1,51	0,04
7	Запорізька	24 984	20843	1901	10964	0,73	0,09
8	Івано-Франківська	26 087	8130	401	20274	1,35	0,05
9	Київська	26 531	22371	1320	16948	1,13	0,06
10	Кіровоградська	31 888	21698	1769	12266	0,82	0,08
11	Луганська	27 125	11622	1276	9108	0,61	0,11
12	Львівська	21 492	16938	773	21912	1,46	0,05
13	Миколаївська	27 038	17081	1704	10024	0,67	0,10
14	Одеська	31 017	14296	2077	6883	0,46	0,15
15	Полтавська	30 390	32193	1817	17718	1,18	0,06
16	Рівненська	21 938	13245	658	20129	1,34	0,05
17	Сумська	26 793	27375	1238	22112	1,47	0,05

№ п/п	Назва області	НГО ріллі*	ВП, млн. грн., в пост. цінах 2016 р.	Площа ріллі, тис. га	ВП на 1 га, тис. грн.	Індекс рівня інтенсивності землекористування (Із)	ЗМз, га на 1000 грн ВП
1	2	3	4	5	6	7	8
18	Тернопільська	29 035,	19620	852	23028	1,53	0,04
19	Харківська	32 237	32017	1932	16572	1,10	0,06
20	Херсонська	24 450	23455	1785	13140	0,87	0,08
21	Хмельницька	30 477	28618	1326	21582	1,43	0,05
22	Черкаська	33 646	18884	1272	14846	0,99	0,07
23	Чернівецька	33 264	7221	327	22083	1,47	0,05
24	Чернігівська	24 065,	28520	1478	19296	1,28	0,05
	<b>Україна</b>	<b>27 520</b>	<b>473375</b>	<b>31472</b>	<b>15041</b>	<b>1,00</b>	<b>0,07</b>

**Примітка:** \* Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020 (гривень за гектар).

Таблиця 5.4 – Тенденції виробництва продукції землеробство за період 2015-2020 рр. в Україні, мільйонів гривень (*у постійних цінах 2016 року*)

Роки	2015 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.
ВП всього	453016,9	480157,0	529347,5	538705,6	473377,0
ВП на 1 га, грн	14394	15257	16820	17117	15041

Як показують розрахунки в таблиці 5.3 існуючий рівень інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів значно різниться. Зокрема, в Тернопільській, Закарпатській, Сумській, Чернівецькій, Львівській та інших областях інтенсивність використання орних земель є вищою ніж середня по Україні (*рівень від 1,53 до 1,46 відповідно*). В Одеській, Донецькій, Луганській, Миколаївській значно нижчий (*рівень від 0,46 до 0,67 відповідно*).

Важливо зазначити, що інтенсивність використання орних земель обернено корелює із землемісткістю землекористування. **Землемісткість землекористування (ЗМз)** – показник витрат земельних ресурсів (Зр) на виробництво конкретного виду продукції або всієї продукції у вартісному виді (Вн) і розраховується за формулою:

$$ЗМз = Зр / Вн, \quad (5.5)$$

Землемісткість землекористування може виражатися у натуральних вимірниках земельних угідь, необхідних для виробництва одиниці продукції, або у грошовому вразі. Як видно із таблиці 5.3 землемісткість землекористування в Тернопільській, Закарпатській, Сумській, Чернівецькій, Львівській коливається від 0,04 до 0,05 га на 1000 грн виробленої валової продукції відповідно. В Одеській, Донецькій, Луганській, Миколаївській значно вищий і коливається від 0,15 до 0,14 відповідно.

Для визначення достовірності показників нормативної грошової оцінки ріллі здійсимо розрахунок кореляційного зв'язку між нормативною грошовою оцінкою, існуючим рівнем інтенсивності використання орних земель та землемісткістю

землекористування в розрізі регіонів України.

Кореляція дослівно з латинської «correlation» – відношення, тобто це означає співвідношення, відповідність речей, понять. Кореляційним зв'язком називається такий зв'язок між ознаками суспільно-економічних явищ, за якого на величину результативної ознаки крім факторної впливають багато інших ознак, які можуть діяти в різних напрямках одночасно чи послідовно. Цей зв'язок характеризується тим, що між факторною і результативною ознаками немає повної відповідності, а лише є певне співвідношення. Особливістю кореляційного зв'язку є те, що кожному значенню факторної ознаки відповідає не одне, а ціла низка значень результативної ознаки. Кореляційний зв'язок можна виявити тільки у вигляді загальної тенденції при масовому порівнянні факторів.

**Кореляційний аналіз** (кореляційний метод) – метод дослідження взаємозалежності ознак у генеральній сукупності, які є випадковими величинами з нормальним характером розподілу. Основними вимогами до застосування кореляційного аналізу є достатня кількість спостережень, сукупності факторних і результативних показників, а також їх кількісний вимір і відображення в інформаційних джерелах. Застосування кореляційного аналізу тісно пов'язане з регресійним аналізом, тому його часто називають кореляційно-регресійним. Головними завданнями кореляційного аналізу є:

- визначення форми зв'язку;
- вимірювання щільності (сили) зв'язку;
- виявлення впливу факторів на результативну ознаку.

Здійснення кореляційного аналізу передбачає такі послідовні етапи:

1) встановлення причинно-наслідкових зв'язків між досліджуваними ознаками (виявлення факторів та вибір серед них тих, які найбільше впливають на результативний показник);

2) формування кореляційно-регресійної моделі (інформаційне забезпечення аналізу, вибір типу і форми зв'язку, складання моделі);

3) визначення кореляційних характеристик (показників зв'язку);

4) статистична оцінка параметрів зв'язку (економічна інтерпретація, оцінка значимості коефіцієнтів кореляції (наскільки відібрані фактори пояснюють варіацію результативного показника) та використання їх для вирішення практичних завдань, наприклад прийняття рішень, прогнозування, планування, нормування тощо.

Отже, на початковому етапі аналізу виявляються зв'язки між результативною і факторними ознаками. В таблиці 5.5 проведено розрахунок кореляційного зв'язку між нормативною грошовою оцінкою, існуючим рівнем інтенсивності використання орних земель та земельністю землекористування в розрізі регіонів України. Кількісна міра кореляційного зв'язку оцінюється за значеннями коефіцієнтів кореляції у межах від -1 до +1. Від'ємні значення коефіцієнтів указують на зворотний зв'язок, додатні – на прямий. Нульове значення може свідчити про відсутність зв'язку. Інтенсивність зв'язку (слабкий зв'язок – помірний – суттєвий – сильний) оцінюється за абсолютним значенням коефіцієнтів кореляції. Оскільки наші дослідження відносяться до соціально-

економічних, за яких на величину результативної ознаки крім факторної впливають багато інших ознак, які характеризуються тим, що між факторною і результативною ознаками немає повної відповідності, а лише є певне співвідношення, нами прийнята така градація коефіцієнта кореляції: відсутній зв'язок – 0,00; слабкий зв'язок – від 0,10 до 0,29; помірний – від 0,30 до 0,49; значний – від 0,50 до 0,69; сильний – від 0,70 до 0,89; дуже сильний – 0,90-0,99.

Таблиця 5.5 – Розрахунок кореляційного зв'язку між нормативною грошовою оцінкою, існуючим рівнем інтенсивності використання орних земель та землемісткістю землекористування в розрізі регіонів України

№ п/п	Назва області	НГО ріллі*	Індекс рівня інтенсивності землекористування (Ііз)	ЗМз, га на 1000 грн ВП
1	Вінницька	27 184	1,19	0,06
2	Волинська	21 806	1,11	0,06
3	Дніпропетровська	30 251	0,83	0,08
4	Донецька	31 111	0,59	0,11
5	Житомирська	21 411	1,22	0,05
6	Закарпатська	27 268	1,51	0,04
7	Запорізька	24 984	0,73	0,09
8	Івано-Франківська	26 087	1,35	0,05
9	Київська	26 531	1,13	0,06
10	Кіровоградська	31 888	0,82	0,08
11	Луганська	27 125	0,61	0,11
12	Львівська	21 492	1,46	0,05
13	Миколаївська	27 038	0,67	0,1
14	Одеська	31 017	0,46	0,15
15	Полтавська	30 390	1,18	0,06
16	Рівненська	21 938	1,34	0,05
17	Сумська	26 793	1,47	0,05
18	Тернопільська	29 035	1,53	0,04
19	Харківська	32 237	1,10	0,06
20	Херсонська	24 450	0,87	0,08
21	Хмельницька	30 477	1,43	0,05
22	Черкаська	33 646	0,99	0,07
23	Чернівецька	33 264	1,47	0,05
24	Чернігівська	24 065	1,28	0,05
	<b>Україна</b>	<b>27 520</b>	<b>1,00</b>	<b>0,07</b>
	<b>Коеф. кореляції, r</b>	<b>-</b>	<b>0,222</b>	<b>-0,269</b>

**Примітка:** \* Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020 (гривень за гектар).

Як показують дані таблиці 5.5 кореляційний зв'язок між нормативною грошовою оцінкою та існуючим рівнем інтенсивності використання орних земель характеризується слабким зв'язком – **0,22** і між нормативною грошовою оцінкою та землемісткістю землекористування теж слабким оберненим зв'язком **-0,27**. Такий зв'язок вказує на недосконалість методичного підходу до нормативної грошової оцінки орних земель,

## НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

який слабо враховує фактор інтенсивності землекористування, що підтверджується і зв'язком із землемісткістю землекористування.

В цьому зв'язку, нами пропонується здійснювати коректування показників нормативної грошової оцінки орних земель з врахуванням існуючого рівня інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів чи/або районів (табл. 5.6).

Таблиця 5.6 – Розрахунок нормативної грошової оцінки з врахуванням існуючого рівня інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів України

№ п/п	Назва області	НГО ріллі за методикою 2021 р.	Індекс рівня інтенсивності землекористування ( <i>I<sub>з</sub></i> )	НГО ріллі з врахуванням рівня інтенсивності	Земельний податок за НГО за методикою 2021 р. *	Земельний податок за НГО з врахуванням рівня інтенсивності	+,- НГО
1	Вінницька	27184	1,19	32349	8155	9705	+1549
2	Волинська	21806	1,11	24205	6542	7261	+720
3	Дніпропетровська	30251	0,83	25108	9075	7532	-1543
4	Донецька	31111	0,59	18355	9333	5507	-3827
5	Житомирська	21411	1,22	26121	6423	7836	+1413
6	Закарпатська	27268	1,51	41175	8180	12352	+4172
7	Запорізька	24984	0,73	18238	7495	5471	-2024
8	Івано-Франківська	26087	1,35	35217	7826	10565	+2739
9	Київська	26531	1,13	29980	7959	8994	+1035
10	Кіровоградська	31888	0,82	26148	9566	7844	-1722
11	Луганська	27125	0,61	16546	8138	4964	-3174
12	Львівська	21492	1,46	31378	6448	9413	+2966
13	Миколаївська	27038	0,67	18115	8111	5435	-2677
14	Одеська	31017	0,46	14268	9305	4280	-5025
15	Полтавська	30390	1,18	35860	9117	10758	+1641
16	Рівненська	21938	1,34	29397	6581	8819	+2238
17	Сумська	26793	1,47	39386	8038	11816	+3778
18	Тернопільська	29035	1,53	44424	8711	13327	+4617
19	Харківська	32237	1,10	35461	9671	10638	+967
20	Херсонська	24450	0,87	21272	7335	6381	-954
21	Хмельницька	30477	1,43	43582	9143	13075	+3932
22	Черкаська	33646	0,99	33310	10094	9993	-101
23	Чернівецька	33264	1,47	48898	9979	14669	+4690
24	Чернігівська	24065	1,28	30803	7220	9241	+2021
	<b>Україна</b>	<b>27520</b>	<b>1,00</b>	<b>27520</b>	<b>198446</b>	<b>215879</b>	<b>+17433</b>

**Примітка:** \* згідно даних *Податкового кодексу України*.

Як показує аналіз даних таблиці 5.6 нормативна грошова оцінка ріллі в розрізі регіонів України суттєво змінилася. Для оцінки таких дій щодо коректування показників

нормативної грошової оцінки орних земель з врахуванням існуючого рівня інтенсивності використання орних земель здійснено порівняння надходжень від земельного податку при використанні існуючих показників НГО та НГО ріллі з врахуванням рівня інтенсивності землекористування. Як показує аналіз даних таблиці надходження від земельного податку за ставкою 0,3 %, згідно статті 274-1 Податкового кодексу України [18], відповідно змінилися. Розмір земельного податку в цілому по Україні зріс на 17433 грн з 1 гектара ріллі. З усієї площі ріллі, що перебувала у використанні 31472 тис. га – то надходження від земельного податку зростуть на 548 651 млн. грн.

**Екологосмієність землекористування (ЕСз)** – показник, що виражає кількість споживаного екологічного ресурсу (*екологостабілізуючі угіддя та рілля, що використовується для органічного землеробства в межах землекористування*) (ЕЕу) на одиницю площі землекористування (ЗК) в натуральному або вартісному вираженні за формулою:

$$ЕСз = ЕЕу / ЗК, \quad (5.6)$$

Критеріальна сутність екологічної оцінки землекористування за показником екологосмієності землекористування виражається кількістю споживаного екологічного ресурсу (*екологостабілізуючі угіддя та рілля, що використовується для органічного землеробства в межах землекористування*) на одиницю площі землекористування яке оцінюється.

Для категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення та земель водного фонду, які використовуються як природний ресурс, ключовим показником є норматив капіталізованого рентного доходу для відповідної категорії земель в залежності від цінності земель та інших природних ресурсів (міжнародного, національного, регіонального та місцевого значення), місця розташування, функціонального використання і складу угідь [14].

Отже, залежно від функцій, які виконують земельні та інші природні ресурси в процесі їх використання, повинні визначитися методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідних категорій земель. Крім того, в процесі удосконалення методичних підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок необхідне врахування підтипів землекористування які мають різну доходність з одиниці площі та екологічного фактору у випадку природоохоронного допоміжного використання. Ці напрями удосконалення потребують подальших досліджень, для того щоб дані нормативної грошової оцінки земельних ділянок можна було використати при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, особливо формування сталого (збалансованого) землекористування.

Таким чином, дослідження та аналіз методики здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за єдиною уніфікованою методикою (2021) дає змогу говорити про наявність низки методичних проблем, що пов'язані з особливостями

функцій землі, зокрема її використання як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. Так з'ясовано, що для визначення базових показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок в населених пунктах, замість дійсного капіталізованого рентного доходу, використані значення чинних оцінок, які розраховані за «старими методиками». Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення не враховує підтип землекористування різних ділянок (*наприклад, які використовуються в польовому підтипі землекористування чи в ґрунтозахисному*), які мають не однакову доходність із одиниці площі та/або виконують природоохоронну функцію.

### ***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте значення виробничої перевірки методичних підходів нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
2. Охарактеризуйте загальні положення методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
3. Охарактеризуйте апробацію нормативів капіталізованого рентного доходу для нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів.
4. Охарактеризуйте особливості врахування регіональних факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування.
5. Охарактеризуйте особливості врахування місцевих факторів впливу на нормативи капіталізованого рентного доходу сільськогосподарського землекористування.

## ТЕМА 6. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСУ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Роль інформаційного забезпечення в процесі землеоціночної діяльності. Структура та зміст інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності. Система інформаційної взаємодії під час формування системи землеоціночної діяльності. Комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування.*

### **6.1. Роль інформаційного забезпечення в процесі землеоціночної діяльності**

Інформаційне забезпечення процесу оціночної діяльності є однією з головних складових і полягає у зборі, обробці та використанні інформації про земельні ділянки, об'єкти нерухомості, територіальні зони, а також спрямоване на задоволення потреб оцінювачів шляхом обміну інформацією між ними. Основними джерелами формування інформації є: державний земельний кадастр та відомчі кадастри і реєстри; виконавчі органи державної влади; органи, які виконують облік земельних ділянок та об'єктів нерухомості; органи, що здійснюють реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ними; організації, що виконують операції із земельними ділянками та іншими об'єктами нерухомості та ін. Важливою складовою інформаційного забезпечення процесу оціночної діяльності є геодезичне та земельно-кадастрове забезпечення, що є базисом єдиного геопростору землекористування відповідних територій. Геодезична та картографічна основи земельного та кадастру нерухомості створюють та оновлюють відповідно до СК-2000. При цьому відповідні відомості про геодезичну та картографічну основи кадастру, отримані в результаті виконання робіт із створення нових або оновлення існуючих геодезичної та картографічної основ кадастру, у тому числі щодо створення нових або відновлення втрачених пунктів опорних межових мереж, вносять до державного земельного та кадастру нерухомості на підставі підготовлених документів.

Серйозним аспектом збору та використання кадастрової інформації в оціночній діяльності є проблеми накладання меж земельних ділянок одна на одну у процесі їх внесення в державний земельний кадастр, або їх перетину з межами територіальних громад. Наприклад, в процесі розроблення проекту Комплексного плану просторового розвитку території Пісочинської територіальної громади Харківської області виявлено, перекриття проходження меж Пісочинської територіальної громади, зокрема, накладання межі сільської ради (*проект формування межі території Пісочинської сільської ради*) на межу м. Харків, яка зареєстрована в державному земельному кадастрі



(табл. 6.1). В результаті векторизації виявлено відхилення від облікової площі Пісочинської селищної ради – 116,4 га, що у відсотковому співвідношенні становить всього 4.0% території ради.

Таблиця 6.1 – Порівняння площ фактичних та облікових в розрізі місцевих рад, що ввійшли до території Пісочинської територіальної громади

Назва ради	Облікова площа, га	Площа (фактична) в СК-63, га	Площа (фактична) в УСК-2000 (МСК-63), га	Відхилення від облікової площі, га
Пісочинська селищна рада	2909,4011	2793,1034	2793,0074	-116,3937
Коротичанська селищна рада	3167,0000	3207,3687	3207,3282	+40,3282
Березівська селищна рада	1872,0000	1897,6833	1897,6716	+25,6716
<b>Всього в межах Пісочинської територіальної громади</b>	<b>7948,401</b>	<b>7898,1554</b>	<b>7898,0072</b>	<b>-50,3938</b>

В цілому по територіальній громаді відхилення у меншу сторону від облікової площі складає 50,4 га або 0,6%. Аналогічні відхилення в площі виявлені і по населених пунктах. Так по с.м.т. Пісочин відхилення складає більше 200 га в меншу сторону, або 14,8%. В цьому зв'язку, *необхідне розроблення проекту землеустрою щодо зміни меж території Пісочинської селищної ради або м. Харків та с.м.т. Пісочин.*

Вважаючи на те, що чинна нормативно-правова база не повною мірою регламентує всі особливості здійснення державного кадастрового обліку у зв'язку зі зміною площі земельної ділянки та (або) зміною опису розташування її меж потрібні зміни до земельного кодексу України.

Формування сучасної моделі інформаційного забезпечення процесу оціночної діяльності орієнтоване на впорядкування відомостей про просторові, правові, технічні, економічні та соціальні характеристики земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості. Зрештою, інформаційне забезпечення процесу оціночної діяльності спрямоване на підвищення оперативності роботи з інформацією; виключення повторення роботи з отримання інформації; забезпечення єдиного порядку роботи з інформацією та її централізованого зберігання в електронному вигляді; інтеграції взаємодії різних відомств на вирішення завдань розвитку територій.

## **6.2 Структура та зміст інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності**

Державні інформаційні ресурси включають дані з різних баз даних та кадастрів. Їх поділяють на управлінську, соціальну, статистичну, фінансову та комерційну складові, що використовуються для вирішення державних завдань, а також завдань розвитку оціночної діяльності. Спеціальні інформаційні ресурси містять економічну, науково-технічну, виробничу, технологічну, маркетингову інформацію, призначену спеціалістів окремих галузей господарського комплексу. Структурно інформаційна діяльність з

ведення земельного кадастру та кадастру нерухомості включає функціонування підпорядкованих територіальних органів Держгеокадастру України, а також інших організаційних структур, що спеціалізуються за видами накопичуваної та розповсюджуваної інформації, її тематикою, технологіями збору та обслуговуванням регіоном.

За призначенням у процесі управління земельними ресурсами та землекористуванням і іншими об'єктами нерухомості інформація поділяється на статистичну (розвиток регіону, податкові надходження, у тому числі земельні платежі, відомості про угоди із землею та ін.); прогнозну (план розвитку територій, прогноз надходження податків та ін.); довідкову (довідники загального та спеціального призначення, методичні матеріали, класифікатори та кодові словники, різні описи земельних ресурсів та їх атрибутів тощо) (рис. 6.1) [44].



Рисунок 6.1. Класифікація інформації державного земельного та кадастру нерухомості

За рівнем управління інформація поділяється на стратегічну (*нормативно-правові документи, у тому числі закони та акти, програми та інші документи, необхідні у використанні*) та оперативну (*розпорядження, листи, рішення та вказівки вищих організацій з поточних питань використання земельних ресурсів*). За умовами доступу інформація поділяється на відкриту (*для широкого кола користувачів*); з обмеженим доступом (*для органів управління всіх адміністративно-територіальних рівнів для*

прийняття рішень та надану користувачам у обробленому вигляді – інформація для службового користування); закрито – не надається широкому колу користувачів (інформація, віднесена до державної таємниці, та конфіденційна).

За видом подання інформація поділяється на документовану та не документовану. Документована інформація (документ) – це інформація, зафіксована на будь-якому носії з реквізитами, що дозволяє її ідентифікувати. Не документована інформація – це інформація, яка не включена до переліку основних документів та не має класифікаційного коду, підготовлена у довільній формі. За ступенем обробки виділяють первинну (або вихідну) інформацію – дані, що не піддаються обробці, про об’єкт управління і перетворену – отриману в результаті додаткових розрахунків або обробки вихідних відомостей про об’єкт управління. За місцем формування інформація поділяється на внутрішньосистемну та зовнішню. Внутрішньосистемну називають інформацію, підготовлену в межах системи управління земельними ресурсами та землекористуванням (державного земельного кадастру, землеустрою та землепорядкування, територіально-просторового планування розвитку землекористування, земельного моніторингу, оцінки земель). Зовнішньою інформацією називають підготовлену в межах інших систем (що беруть участь у процесі управління) та використовувану для прийняття управлінського рішення, яка є тематичною: кадастрову (галузевих кадастрів), геодезичну, містобудівну, архітектурно-планувальну, матеріали технічної інвентаризації та ін.

На рисунку 6.2 показано завдання інформаційного забезпечення системи оціночної діяльності.

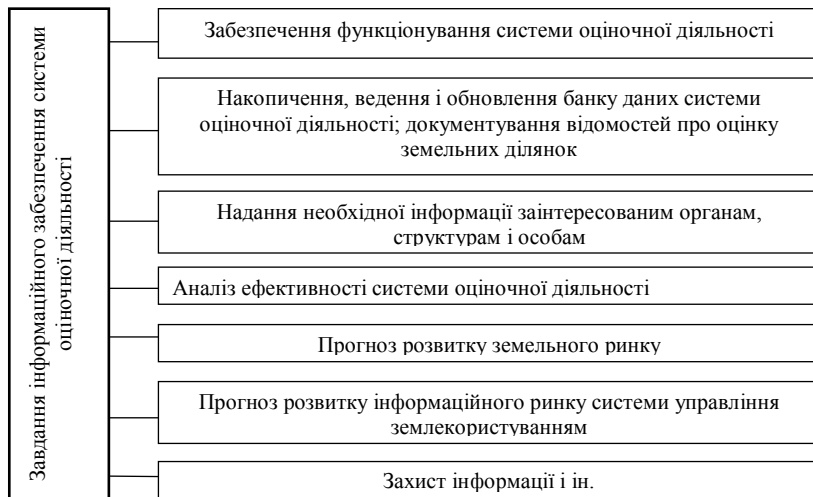


Рисунок 6.2. Завдання інформаційного забезпечення системи оціночної діяльності

Єдиний інформаційний простір – це єдина система довідників, класифікаторів, кодифікаторів. Система може включати наявність угод щодо протоколів інформаційного

обміну, угод щодо структур та форматів розподілених баз даних. Для здійснення інформаційного забезпечення системи оціночної діяльності повинна бути створена автоматизована інформаційна система оцінки земель та майна (АІС ОЗМ). На основі системи АІС ОЗМ відбувається формування єдиного інформаційно-комунікаційного простору органів оцінки землі та майна, технічної інвентаризації, реєстрації прав на земельні ділянки і нерухомого майна та угод з ними, податкової служби, управління та розпорядження державним та комунальним землекористуванням і іншою нерухомістю, управління на основі розробки, погодження та впровадження загальних класифікаторів інформаційних моделей об'єктів управління, протоколів та механізмів, які забезпечують міжвідомчий доступ до інформації, а також розробку відповідних програмних комплексів та баз даних, інтегрованих технологій з формування, обліку об'єктів землекористуванням і іншої нерухомості та реєстрації прав на земельні ділянки, що базуються на принципі «одного вікна». Державний земельний моніторинг (ДЗМ) та ОЗМ слід розглядати у тісному взаємозв'язку, оскільки, з одного боку, ДЗМ є інформаційною основою формування ОЗМ, з другого боку, відомості ОЗМ є основою, яку мають накладатися відомості земельного моніторингу, складовою якого є моніторинг земельного ринку [46].

Збір, обробка та аналіз інформації визначають поведінку системи управління загалом. Тому важливо визначити компоненти структури управління інформацією та їх взаємозв'язку на різних адміністративно-територіальних рівнях (рис. 6.3).



Рисунок 6.3. Структура управління інформацією системи оціночної діяльності

Відомості системи оціночної діяльності повинні мати взаємозв'язок з іншими державними інформаційними ресурсами (органи державної влади, регіонального та рівня територіальних громад), інакше єдиний інформаційний простір сформований не буде. Інформаційні ресурси мають розвиватися у зв'язку з іншими секторами єдиного інформаційного простору, зокрема і з недержавними інформаційними ресурсами.

### **6.3. Система інформаційної взаємодії під час формування системи землеоціночної діяльності**

Державна політика у сфері формування єдиного інформаційного простору передбачає врахування інтересів державних органів структури державної влади, регіональних органів влади, органів управління, юридичних і фізичних осіб. Крім того, передбачається враховувати можливості міжнародного співробітництва у сфері інформаційних технологій, продуктів та послуг, реальні можливості вітчизняної інформаційної індустрії в умовах ринкової економіки. Формування системи ОЗМ здійснюється у порядку обов'язкової взаємодії органів земельно-кадастрового обліку з органами державної влади; органами місцевого самоврядування; органами, що здійснюють технічний облік та (або) технічну інвентаризацію майнових об'єктів; органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угоди з ним, ведення лісового, водного та інших реєстрів і кадастрів; податковими органами та інших. Під інформаційною взаємодією системи ОЗМ, з іншими інформаційними системами, слід розуміти процес обміну інформацією про об'єкти ОЗМ між різними органами влади та організаціями. Склад та обсяг інформації та учасників обміну встановлюється законодавством України.

Мета інформаційної взаємодії – створення повного та актуального інформаційного ресурсу, що містить відомості про об'єкти ОЗМ, що відповідає потребам держави та суспільства.

При цьому інформаційну взаємодію за кількістю сторін, що беруть участь, можна розділити на три види:

- одностороннє, коли передбачається надання інформації – тільки органу земельно-кадастрового обліку;
- двостороннє, коли орган земельно-кадастрового обліку, отримавши від органу державної влади, органу місцевого самоврядування або іншого органу, або організації, що беруть участь у процесі формування системи ОЗМ, визначені законом відомості та внесені до земельно-кадастрового обліку земельні об'єкти, зобов'язаний у зворотному порядку надати цьому органу визначені законом відомості;
- багатостороннє, коли орган земельно-кадастрового обліку, отримавши від державного органу або організації певні відомості та внесені до земельно-кадастрового обліку, зобов'язаний надати певні документи не тільки стороні, що звернулася, але й

іншим учасникам даного процесу.

За способом здійснення інформаційну взаємодію поділяють на надання відомостей та надання документів. Для формування якісного інформаційного ресурсу ОЗМ, створюваного для виконання поставлених перед ним завдань, потрібна взаємодія з іншими інформаційними системами:

- ◆ землеустрій, землевпорядкування та територіально-просторового планування розвитку землекористування;
- ◆ державний земельний моніторинг;
- ◆ земельний контроль;
- ◆ земельний баланс;
- ◆ містобудівний кадастр;
- ◆ фонд даних, отриманих внаслідок проведення землеустрою;
- ◆ інформаційна система Мінагрополітики України з державного регулювання забезпечення родючості земель сільськогосподарського призначення;
- ◆ інформаційна система державної статистики;
- ◆ єдиний фонд даних про стан навколишнього природного середовища та його забруднення;
- ◆ інші джерела.

Система ОЗМ функціонує як єдина державна система, що містить стандартизовану інформацію. Державний земельний кадастр та інші кадастри і реєстри функціонують як допоміжні інформаційні системи (для ОЗН), що забезпечують вирішення питань державного управління землекористуванням у рамках відповідних міністерств та відомств.

Ефективність функціонування системи управління земельними ресурсами та землекористування насамперед залежить від наявності інформації про землю, її характеристики та їх поточні зміни.

Наприклад, законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [29] визначено широкий перелік питань місцевого значення, які умовно можуть бути згруповані за чотирма основними напрямками:

1) прийняття рішень щодо відчуження відповідно до закону комунального майна; затвердження місцевих програм приватизації, а також переліку об'єктів комунальної власності, які не підлягають приватизації; визначення доцільності, порядку та умов приватизації об'єктів права комунальної власності; вирішення питань про придбання в установленому законом порядку приватизованого майна, про включення до об'єктів комунальної власності майна, відчуженого у процесі приватизації, договір купівлі-продажу якого в установленому порядку розірвано або визнано недійсним, прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів комунальної власності, у тому числі на умовах концесії, про створення, ліквідацію, реорганізацію та репрофілювання підприємств, установ та організацій комунальної власності відповідної територіальної громади. Прийняття рішень про передачу іншим органам окремих повноважень щодо управління майном, яке належить до комунальної власності

відповідної територіальної громади, визначення меж цих повноважень та умов їх здійснення;

2) вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин;

3) затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України. Встановлення нормативів централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів міста;

4) прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; внесення пропозицій до відповідних державних органів щодо оголошення природних та інших об'єктів, що мають екологічну, історичну, культурну або наукову цінність, пам'ятками природи, історії або культури, які охороняються законом, прийняття рішень про оголошення в місцях масового розмноження та вирощування потомства дикими тваринами «сезону тиші» з обмеженням господарської діяльності та добуванням об'єктів тваринного світу.

Очевидно, що всі функції місцевого самоврядування взаємопов'язані між собою: планування та управління соціально-економічним та розвитком землекористування й території має передбачати розвиток елементів інфраструктурного забезпечення населення територіальної громади, у свою чергу, функціонування земельних відносин та системи землекористування безпосередньо впливає на безпеку життя і діяльність населення тощо. У складі питань місцевого значення, можна назвати групу, від якої безпосередньо залежить здатність органів місцевого самоврядування виконувати свої функції, і навіть реалізація самого принципу їх «самостійності» при прийнятті рішень. Такою групою питань є формування та реалізація органами місцевого самоврядування власної фінансової системи – доходної та видаткової частини бюджету територіальної громади.

Найчастіше наявність самостійної фінансової системи територіальної громади визначається як ключова ознака місцевого самоврядування. У свою чергу, дана фінансова система є основним джерелом коштів на вирішення питань місцевого значення, соціальних витрат та місцевих інвестицій. Вочевидь, що вища здатність органів місцевого самоврядування самостійно формувати свою фінансову систему, тобто. не залежати від дотацій з державного бюджету, тим вище їхня реальна незалежність і самостійність у прийнятті управлінських рішень з віднесених до їх компетенції питанням місцевого значення.

З аналізу взаємодії інформаційних ресурсів органів місцевого самоврядування, органів земельно-кадастрового обліку та податкових органів можна виділити основні фактори, що визначають коректність інформації для оціночної діяльності та оподаткування, наведені в таблиці 6.2.

Можливість максимально виключити наведені вище чинники практично визначається, передусім, ступенем взаємної інтегрованості інформаційних ресурсів органів земельно-кадастрового обліку, органів місцевого самоврядування та податкових органів.

Таблиця 6.2 – Характерні основні фактори, що визначають коректність інформації для оціночної діяльності

№ п/п	Фактори	Наслідки
1	Просторові фактори	
1.1	Коректність земельно-кадастрових відомостей про місцезнаходження земельної ділянки	Коректність грошової оцінки земельної ділянки (застосування факторів нормативної або експертної грошової оцінки вартості / порівняльного продажу)
1.2	Коректність земельно-кадастрових відомостей про площу земельних ділянок	Коректність розрахунку нормативної або експертної грошової оцінки вартості земельної ділянки на основі площі
2	Чинники правового режиму	
2.1	Відповідність встановленого режиму використання земель та інших природних ресурсів і майна фактичному	Коректність віднесення земельної ділянки та інших природних ресурсів і майна до певного виду цільового призначення та дозволеного використання за даними кадастрової оцінки
3	Чинники технічних помилок	
3.1	Коригування питомих показників нормативної або експертної грошової оцінки вартості органом земельно-кадастрового обліку	Можуть бути застосовані помилкові питомі показники нормативної або експертної грошової оцінки вартості або помилкові ставки земельного податку
3.2	Коректність застосування ставок земельного податку податковими органами	
4	Фактори інформаційного обміну	
4.1	Повнота відомостей податкового реєстру про земельні ділянки, поставлені на кадастровий облік	Відомості про земельні ділянки, поставлені на кадастровий облік, можуть бути відсутніми в податковому реєстрі або такі відомості можуть не актуальними
4.2	Актуальність відомостей податкового реєстру про характеристики земельних ділянок	

Головним завданням для формування інформаційного ресурсу є побудова зв'язків між об'єктами земельного обліку, оцінки, оподаткування тощо – земельними ділянками та їх характеристиками у різних інформаційних системах (рис. 6.4).

У межах пропозицій це завдання вирішується через приведення інформаційних ресурсів у систему єдиного геопростору муніципальної освіти. Просторовою основою для цього є цифрові планово-картографічні ортофотоплани масштабу 1:500–1:2000 а за межами населених пунктів 1:5000-1:10000, цифрові чергові кадастрові плани, адресні карти та плани.

Зв'язок між об'єктами оцінки і оподаткування та їх характеристиками в інформаційних ресурсах здійснюється за ідентифікаційними показниками: кадастровий номер та адреса (опис розташування), та додатково уточнюється за такими показниками, як площа та правовласник.





\* Модуль – умовний термін

Рисунок 6.4. Джерела даних для наповнення бази даних АС державного земельного кадастру

На рисунку 6.5 приведено етапи технологічної послідовності наповнення Державного земельного кадастру відомостями. Він характеризується двома етапами: формування каталогу координат та відображення пунктів геодезичної мережі на картографічних матеріалах.

**Модуль № 1. Створення геодезичної основи Державного земельного кадастру**

№ з/п етапу	Назва етапу	Опис складових етапу
Етап 1	Формування каталогу координат ↓	<i>Перетворення каталогів координат в електронний вигляд</i> та перенесення їх до бази даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру
Етап 2	Відображення пунктів геодезичної мережі на картографічному матеріалі	<i>Візуалізація пунктів геодезичної мережі на картографічному матеріалі в електронному вигляді</i> та побудова зв'язків в базі даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру

Рисунок 6.5. Технологічна послідовність наповнення Державного земельного кадастру відомостями

На рисунку 6.6-6.9 приведено мету та зміст застосування інформації Державного земельного кадастру для управління земельними ресурсами і землекористуванням та оцінки земель і земельних ділянок.



Рисунок 6.6. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами, землекористуванням та оцінки земель

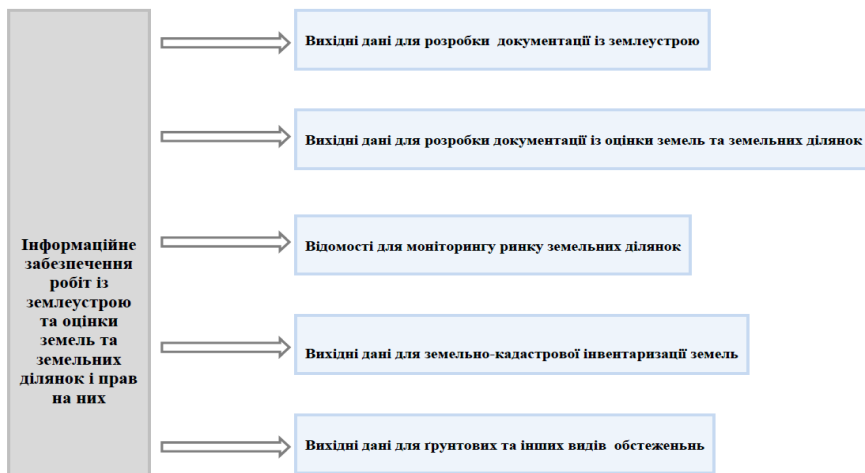


Рисунок 6.7. Інформаційне забезпечення робіт із землеустрою та оцінки земель

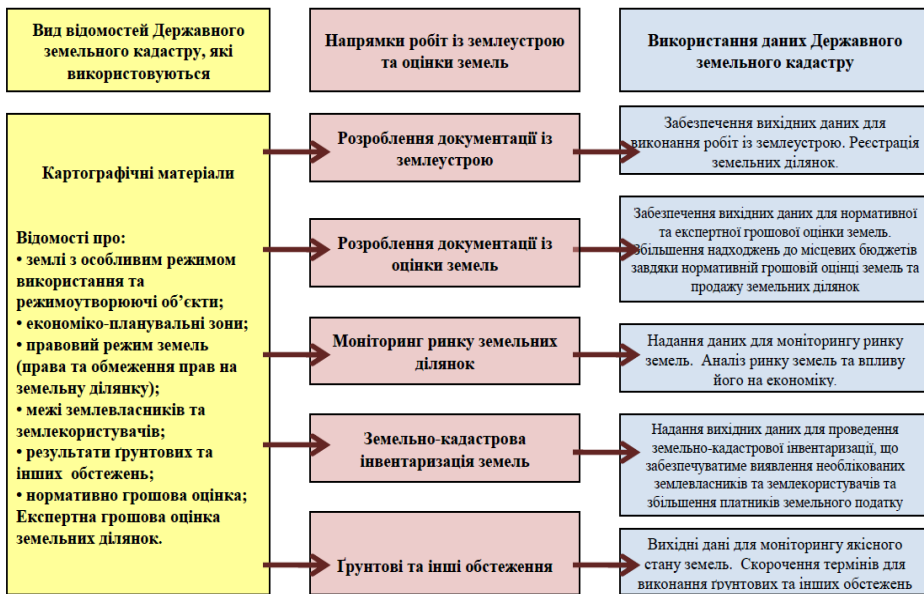


Рисунок 6.8. Інформаційне забезпечення виконання робіт із землеустрою та оцінки земель

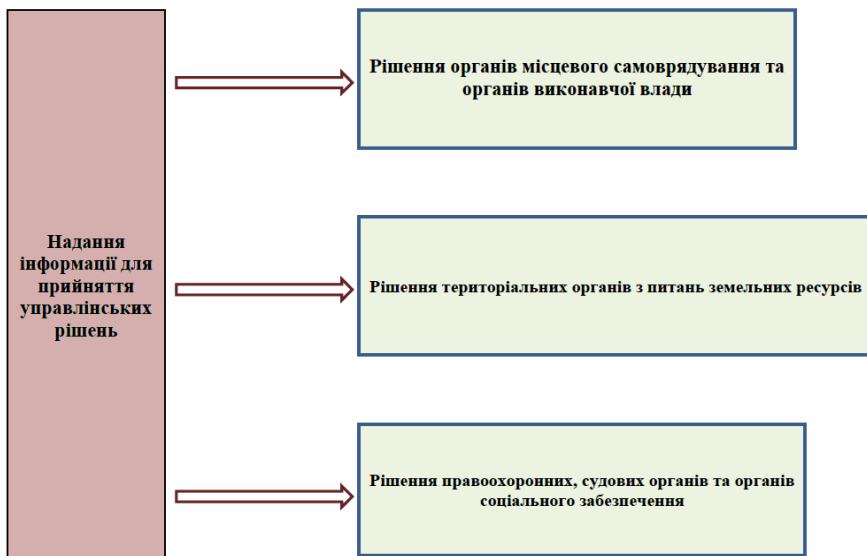


Рисунок 6.9. Надання інформації для прийняття управлінських рішень

#### 6.4. Комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування

Дані у складі інтегрованого інформаційного ресурсу підлягають комплексному аналізу у спеціалізованому програмному комплексі АІС. Склад та етапи аналізу представлені у таблиці 6.3.

Таблиця 6.3 – Комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування із земельного податку

№ п/п	Фактори	Наслідки
1	Аналіз просторових характеристик земельних ділянок	
1.1	Коректність земельно-кадастрових відомостей про місцезнаходження земельної ділянки	Коректність грошової оцінки земельної ділянки (застосування факторів нормативної або експертної грошової оцінки вартості / порівняльного продажу)
1.2	Коректність земельно-кадастрових відомостей про площу земельних ділянок	Коректність розрахунку нормативної або експертної грошової оцінки вартості земельної ділянки на основі площі
2	Фактори правового режиму	
2.1	Відповідність встановленого режиму використання земель та інших природних ресурсів і майна фактичному	Коректність віднесення земельної ділянки та інших природних ресурсів і майна до певного виду цільового призначення та дозволеного використання при визначенні вартості за нормативною грошовою оцінкою або експертною
3	Фактори технічних помилок	
3.1	Коректність застосування питомих показників нормативної або експертної грошової оцінки вартості органом земельно-кадастрового обліку	Можуть бути застосовані помилкові питомі показники нормативної або експертної грошової оцінки вартості або помилкові ставки земельного податку
3.2	Коректність застосування ставок земельного податку податковими органами	
4	Фактори інформаційного обміну	
4.1	Повнота відомостей податкового реєстру про земельні ділянки, поставлені на кадастровий облік	Відомості про земельні ділянки, поставлені на кадастровий облік, можуть бути відсутніми в податковому реєстрі або такі відомості можуть не актуальними

Результати комплексного аналізу коректності відомостей інформаційних ресурсів оформляються у виді набору тематичних карт (планів) і реєстрів, приклади яких наведено у таблицях 6.4 та рисунках 6.10-6.12.

# НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Таблиця 6.4 – Приклади результатів комплексного аналізу даних у складі інтегрованого інформаційного ресурсу

Приклад помилки	Опис помилки
	Самопересічення меж земельної ділянки
	Повне дублювання меж земельної ділянки (повторне внесення меж)
	Часткове дублювання меж земельної ділянки (уточнення поворотних точок меж)
	Повне або часткове накладання меж різних земельних ділянок
	Розриви між земельними ділянками (неузгодженість спільних точок між суміжними ділянками)
	Невідповідність конфігурації ділянки правостановлюючим документам

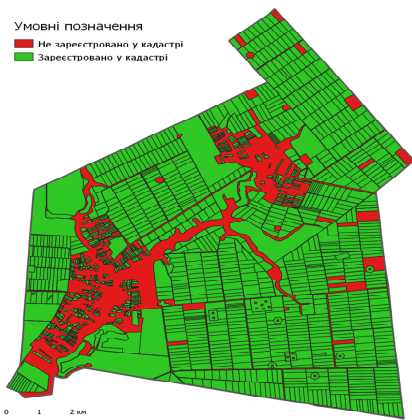


Рисунок 6.10. Результати аналізу просторових характеристик земельних ділянок

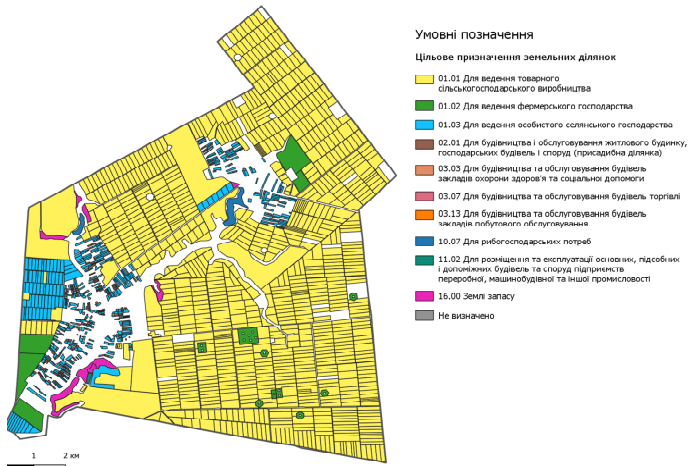


Рисунок 6.11. Результати аналізу цільового призначення земельних ділянок

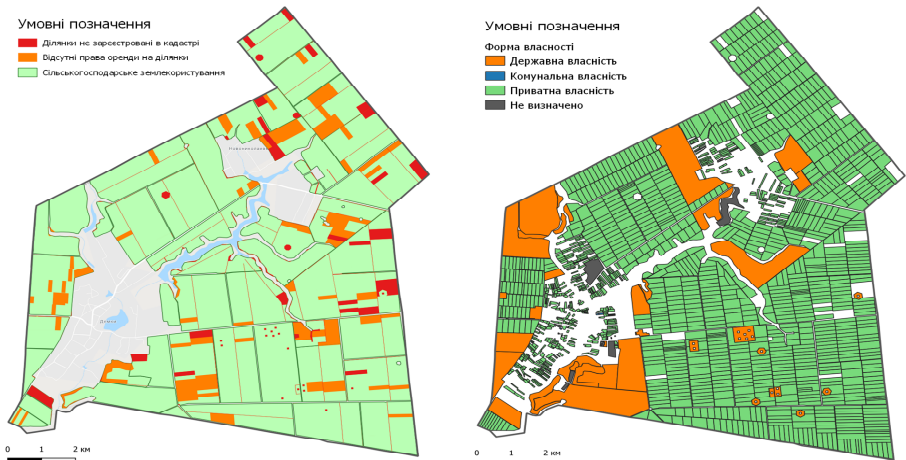


Рисунок 6.12. Результати аналізу правового режиму земельних ділянок

Результуючі дані, отримані при комплексному аналізі відомостей в інформаційному ресурсі, є підставою для подальших дій організаційного, юридичного (адміністративного) та (або) технічного характеру з боку органів земельно-кадастрового обліку, податкових органів та органів місцевого самоврядування щодо підвищення ефективності земельно-оціночної діяльності та збирання земельних податків. Приблизний перелік таких дій та заходів наведено в таблиці 6.5.

## НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Таблиця 6.5 – Заходи щодо підвищення якості оцінки вартості земельних ділянок та збирання земельного податку на основі результатів комплексного аналізу інтегрованого інформаційного ресурсу

№ п/п	Виявлені порушення та (або) помилки	Зміст дій
1	<b><i>Землевпорядно-правові дії</i></b>	
1.1	Невідповідність фактичних меж земельних ділянок кадастровим межам	Примус власника до приведення кадастрових меж земельних ділянок у відповідність до фактичних меж через механізми державного земельного нагляду земельним або органом місцевого самоврядування Пред'явлення органом державного земельного нагляду або місцевого самоврядування позовів про безпідставне збагачення до правовласників земельних ділянок;
1.2	Невідповідність фактичного та встановленого режиму використання земельних ділянок	Застосування до власника земельної ділянки заходів адміністративної відповідальності в рамках державного земельного нагляду та самоврядного земельного контролю
1.3	Наявність об'єктів капітального будівництва на землях державної (або комунальної) власності без оформлення права користування земельними ділянками	Подання позовів про знесення «самовільно зведених» об'єктів капітального будівництва; Постановка на облік «безгосподарного майна» з подальшим визнанням права комунальної власності в судовому порядку та реалізації з торгів
2	<b><i>Технічні дії</i></b>	
2.1	Помилки інформаційної взаємодії органів земельно-кадастрового обліку та податкових органів	Повторна «пооб'єктна» передача відомостей про земельні ділянки від органу земельно-кадастрового обліку
2.2	Помилки визначення вартості земельних ділянок за нормативно грошовою оцінкою	Перерахунок вартості земельних ділянок за нормативно грошовою оцінкою згідно з коректними питомими показниками кадастрової вартості
2.3	Помилки застосування ставок земельного податку	Перерахунок земельного податку згідно з коректними ставками земельного податку

Ефективність застосування методики формування та комплексного аналізу інтегрованих інформаційних ресурсів АІС, земельного та кадастру іншої нерухомості і податкового реєстру для підвищення якості показників оцінки і збирання земельного податку підтверджується практикою застосування методики на території територіальних утворень.

### ***Контрольні питання.***

1. Охарактеризуйте значення інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності в Україні.

2. Охарактеризуйте роль інформаційного забезпечення в процесі землеоціночної діяльності.
3. Охарактеризуйте структуру та зміст інформаційного забезпечення процесу землеоціночної діяльності.
4. Охарактеризуйте систему інформаційної взаємодії під час формування системи землеоціночної діяльності.
5. Охарактеризуйте комплексний аналіз відомостей про об'єкти оцінки та оподаткування.



**СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Банковская энциклопедия Т.І.: Коммерческие банки / Под ред. Л.Н. Яснопольского. Киев, 1914. 273 с.
2. Большой консалтинг. 2012. № 2 (02).
3. Бутенко С., Кононюк А. Застосування ГІС-технологій при проведенні грошової оцінки // Картографічне моделювання та географічні інформаційні системи: 36. Всеукраїнської науково-практична конференція (м. Львів, 03-05 жовтня 2019 р.). Львів. С. 87-89.
4. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. М.: Издательство «Омега-Л», 2008.- 665 с.
5. Документи АФО. Всеукраїнська громадська організація «Асоціація Фахівців Оцінки». URL: <http://www.afo.com.ua/uk/about/docs>.
6. Драпиковський О.І, Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. К.: «ПРИНТ-ЕКСПРЕС», 2004. 296 с.
7. Дэвис Н. История Европы. Пер. с англ. Т.Б. Менской. М.: Изд-во АСТ, 2006. 944 с.
8. Европейские стандарты оценки 2012: Седьмое издание / Пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, переводчик А.И. Артеменков, научн. ред. Г.И. Микерин. М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2014. 331 с.
9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
10. Класифікація обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>.
11. Луццато Дж. Экономическая история Италии. Античность и средние века: Пер. с ит. М., 1954. 456 с.
12. Международные стандарты оценки 2011 / Пер. с англ. Под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общероссийская организация «Российское общество оценщиков», 2013. 188 с.
13. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>.
14. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text>.
15. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

призначення: Постанов Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. Електронний ресурс: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>.

16. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.

17. Патиченко О. М. Методологічні питання структуризації ЗІС та використання спільної геопросторової моделі ЗІС і містобудівної ГІС в нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів із застосуванням ГІС-технологій на прикладі міст Автономної Республіки Крим. Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. 2013. Т. 26 (65). № 1. С. 104-113. Серія: Географія.

18. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

20. Про екологічну мережу України: Закон України від 24 червня 2004 року № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>]

21. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 червня 2019 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>(дата звернення: 15.08. 2021р).

22. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п/print2786944034057115.;>

23. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF.;>

24. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 року № 1655. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF.>

25. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 року № 1185. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF.>

26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-61 до Порядку): Постанова Кабінету Міністрів від 11 серпня 2021 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>.

27. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 28 грудня 2018 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.

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

29. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.
30. Про наукову і науково-технічну діяльність: Закон України від 26 листопада 2015 року № 848-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#Text>.
31. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
32. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.
33. Проект організації території національного природного парку «Подільські товтри» охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів. К.: ДЗ ДЕА. 2012, в 4-х томах. 480 с.
34. Публічна кадастрова карта України. Офіційний сайт Держгеокадастру України URL: <https://map.land.gov.ua/>.
35. Сельскохозяйственное имущество ЕСО 2003. Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2007. 508 с.
36. Сердюкова И.Д. Теория оценки (теоретические основы оценочной деятельности): Учебное пособие. Брянск.: Изд-во БИУиБ, 2009. 35 с.
37. Таратула Р.Б. Особливості геоінформаційного забезпечення земельно-інформаційної системи. Збалансоване природокористування. 2017. № 2. С. 118-123.
38. Технічна документація з нормативної грошової земель села Личанка, Личанської сільської ради, Києво-Святошинського району, Київської області. Державне підприємство «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою». Київ, 2007. 27 с.
39. Третяк А.М. Грошова оцінка земель населених пунктів (опубліковано в журналі «Вісник оцінки». 1997 р. № 3-4. С.
40. Третяк А.М. Концепція оцінки земель в Україні. Свідцтво про державну реєстрацію автора права на твір №7709 від 09.06.2003.
41. Третяк А.М., Панчук О.Я., Лихогруд М.Г. Автоматизована інформаційно-аналітична система «Грошова оцінка та оподаткування земель в Україні». Землевпорядний вісник. 1999. № 2. С. 21-26.
42. Третяк А.М., Третяк В.М., Курильців Р.М. Нова парадигма управління земельними ресурсами та землекористуванням. Землевпорядний вісник. 2021. № 10. С. 16-22.
43. Третяк А.М., Третяк В.М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. 2020. № 23. С. 3-9.
44. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф. Земельно-кадастровий облік як інформаційна база управління земельними ресурсами та землекористуванням. Агросвіт 2021. № 16. С. 3-11.

45. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. За заг. ред. А.М. Третяка. Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.

46. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н. О., Лобунько Ю.В. Земельний моніторинг в Україні: поняття та методологія формування. Агросвіт. 2022. № 1. С. 3-12.

47. Третяк А.М., Третяк В.М., Трофименко П.І., Прядка Т.М., Трофименко Н.В. Стале (збалансоване) землекористування: понятійний базис та методологія інституціалізації. Агросвіт. 2021. № 24. С. 11-22.

48. Valuation of Agricultural Properties. Guidance Note No. 10. Pp. 331-338. URL: <http://www.romacor.ro/legislatie/24-gn10.pdf>.

49. WAVO WAVO WRV THE GLOBAL VALUER ALLIANCE. URL: [www.wavoglobal.org](http://www.wavoglobal.org).

*Науково-навчальне видання*

**Третяк Антон Миколайович**, доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН України

**Третяк Валентина Миколаївна**, доктор економічних наук, професор

**Прядка Тетяна Миколаївна**, кандидат економічних наук, доцент

**Третяк Наталя Антонівна**, кандидат економічних наук

**Вольська Ангелія Олександрівна**, кандидат економічних наук

**Третяк Роман Антонович**, кандидат економічних наук

**Науково-практичне забезпечення  
землеоціночної діяльності**

*Навчальний посібник*

*За загальною редакцією А.М. Третяка*

Підписано до друку 5.10.2022 р.  
Формат 60x84/16. Папір Офсетний. Друк офсетний  
Обліково-видавничих аркушів 6,75.  
Умовних друкарських аркушів 7,75.  
Наклад 300 пр. Зам. № 5650.

Віддруковано ТОВ «Білоцерківдрук»  
м. Біла Церква, бульвар Олександрійський, 22.