

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

ННІ заочної та післядипломної освіти

Кафедра земельного кадастру

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи

ОС «Магістр»

на тему: **«Застосування масової оцінки земель у ринкових умовах»**

Виконав: студент ЗВ-71з

Спеціальності

193 «Геодезія та Землеустрій»

Шотурко Іванна Іванівна

Керівник: Шпик Н. Р.

Рецензент: Лєвошко Л. І.

Дубляни 2023

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет природокористування
ННІ заочної та післядипломної освіти
Кафедра земельного кадастру

Освітній ступень _____

Напрямок підготовки _____

(шифр і назва)

Спеціальність _____

(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

**Завідувач кафедри
земельного кадастру**

(підпис)

д.е.н., проф. Таратула Р.Б.

“ ____ ” _____ 202__ року

**ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ**

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи) _____

керівник проекту (роботи) _____,

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затвержені наказом вищого навчального закладу від “ ____ ” _____ 20__ року № ____

2. Строк подання студентом проекту (роботи) _____

3. Вихідні дані до проекту (роботи) _____

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) _____

_____ 5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
З охорони навколишнього середовища				
З охорони праці та захисту населення				

7. Дата видачі завдання “ ____ ” _____ 202__ року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Строк виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.		
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).		
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.		
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).		
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).		

Студент _____

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) _____

(підпис)

(прізвище та ініціали)

УДК 657.922

Застосування масової оцінки земель у ринкових умовах. Кафедра земельного кадастру. Шотурко І. І. – Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2023 р.

99 с. текстової частини, 14 таблиць, 40 рисунків, 64 джерела бібліографічного списку.

Метою дипломної роботи є показати важливість формування та функціонування системи масової оцінки земель в Україні, яка дозволить підвищити ефективність раціонального використання земель в умовах ринку.

Об'єктом роботи став сам процес дослідження результатів запровадження масової оцінки земель за допомогою методів оцінювання на ринкових даних.

Предметом виступили теоретичні, методологічні, наукові, методичні та практичні основи щодо формування системи масової оцінки земель в Україні.

У ході написання кваліфікаційної роботи ми:

- – дізналися про еволюційний розвиток підходів, які застосовуються при оцінюванні земель, історію розвитку земельної ренти;
- – порівняли зарубіжний досвід при оцінюванні земель сільськогосподарського призначення;
- – описали сучасну систему оціночної діяльності в Україні;
- – показали напрями, які могли б вплинути на удосконалення системи оцінки земель в Україні;
- – подали наукові підходи для вдосконалення системи плати за землю через податкове зонування території з використанням диференціації ставок земельного податку;
- – запропонували алгоритм визначення незареєстрованих земель у межах території громади для оцінки і оподаткування;
- – показали модель масової оцінки земель на прикладі трьох територіальних громад та трьох населених пунктів;
- – опрацювали питання щодо захисту населення та охорони праці та вплив навколишнього середовища в галузі.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ВІДКРИТОГО РИНКУ.....	8
2. АНАЛІЗ РОЗВИТКУ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З ВИКОРИСТАННЯМ МАСОВИХ МЕТОДІВ ОЦІНЮВАННЯ.....	20
3. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	33
4. ОСОБЛИВОСТІ ДАНИХ ДЗК ТА ЇХ РОЛЬ ПРИ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ.....	37
5. ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОПРОСТОРОВИХ МОДЕЛЕЙ ПРИ ВИКОРИСТАННІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	54
6. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ.....	80
7. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	88
ВИСНОВКИ.....	91
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	93

ВСТУП

Вже 32 роки у нашій державі відбуваються земельні перетворення, які реформують ринок землі, а земельні ділянки стали його економічними регуляторами, оскільки саме завдяки користуванню ними, оренді, купівлі-продажу відбувається наповнення бюджетів.

Щоб знати вартість тої чи іншої земельної ділянки потрібно провести ряд робіт з оцінки, для будь яких цілей, окрім того і земельних поліпшень. Країни з розвинутою економікою вже багато років користуються масовою оцінкою земель, оскільки саме вона відображає їх ринкову вартість, що є ключовим фактором при сплаті податків та справлянні плати за землю. Власне масова оцінка є тим показником, який допоможе вирішити проблеми, які виникають у ході розвитку ринку землі, насамперед це стосується податків, сплати від користування орендованим майном чи землею, страхування, іпотеки. Також вона широко використовується для інвестиційного аналізу.

Її перевагою над експертною та нормативною грошовими оцінками є те, що вона містить більш об'єктивні цифри, оскільки в її основу покладено дійсну ринкову вартість того майна, яка підпадає під оподаткування.

Ефективність реалізації та розвитку масової оцінки, при визначенні вартості землі чи інших об'єктів нерухомого майна полягає у тому, щоб скоротити видатки в процесі визначення їх ціни, насамперед землекористувачам, які орендують землі чи майно державної чи комунальної власності, при заставі землі, при сплаті податків чи то на землю чи на нерухомість, їх страхуванні.

Усі ці зміни потрібно провести перш за все беручи до уваги закордонний досвід та враховуючи ті умови, які на сьогодні поставила перед нами втілена реформа децентралізації, за результатами якої створені ОТГ, які власне і будуть розвиватися позитивно коли їх бюджет буде повним, а найважливішим наповнювачем є земля та нерухоме майно, а точніше їх вартість.

Зафіксування масової оцінки земель у нормативно-правове поле є тим регулятором, який впливатиме на ефективність ринку земель та нерухомості, наповнюватиме інформаційну базу ДЗК та реєстри нерухомості, систематизуватиме

облік та оцінку земель. В результаті отримаємо прозоре інформаційне середовище, яке зможе задовільнити потреби користувачів, а тим самим це стимулюватиме розвиток ринку землі та нерухомості.

Функціонування цього виду оцінки, дозволить рівномірно розподілити податкове навантаження, яке сьогодні лягло на плечі як власників землі, так і землекористувачів, які зможуть побачити реальну ціну свого майна, здійснити оптимізацію доходів, які є у місцевих бюджетах, а тим самим стати поштовхом органів місцевого самоврядування до створення єдиної інформаційної бази даних громади. А органи державної влади муситимуть розробити еталонні методичні підходи та критерії, за якими буде вестися розрахунок, як вартості землі, так і нерухомого майна, а усі отримані дані будуть у вільному доступі кадастрової та реєстраційної системи.

Проблемами оцінки землі та земельних поліпшень займається багато науковців та практиків, на основі їх праць формуються методичні положення і реалізовується багато впроваджень. Особлива увага була приділена цим проблемам таких науковців, як Д. С. Добряк, О. І. Драпиковський, А. А. Варламова, А. Г. Мартин, А. М. Третьак та інших, котрі не лише вивчали та аналізували вітчизняні проблеми, але і намагалися закрити прогалини знаннями зарубіжних практиків.

Основними проблемами, які потрібно вирішити на сьогодні є втілення методичних та теоретичних напрацювань для повноцінного запуску масової оцінки земель, повної трансформації усіх вхідних та вихідних даних з оцінки земель на електронний рівень, взаємообміну та взаємодоступу один до одного системи ДЗК та реєстрів речових прав, оскільки вони є доповнювачами інформації, сплати єдиного майнового податку, вдосконалення методичних та організаційних підходів з оцінки земель та нерухомого майна, які потребує проведена реформа з децентралізації влади.

Важливість цих проблем на сьогодні і привело нас до написання кваліфікаційної роботи саме на цю тему, оскільки ми вважаємо що потрібно розвивати та вдосконалювати підходи, які мають прямий вплив на ринкову вартість землі.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ВІДКРИТОГО РИНКУ

Оцінка земель в Україні має давню історію, яка пов'язана із нарахуваннями податків для кріпаків.

Система оцінки для цілей оподаткування нерухомого майна почала розвиватися вже після відміни кріпосного права. Податки нараховувались від оцінки збору, який визначався у процентному відношенні до чистого доходу від нерухомого майна. Оцінка проводилася виключно по інструкції, яка була розроблена у м. Харкові, де були зазначені ціни відповідно до доходів, які приносило майно.

На Західній Україні оцінка мала дещо інший характер, реформування, які відбулися на прикладах чеського, польського та австро-угорського кадастрів, власне в основу яких вже був покладений, як облік так і оцінка земель, саме для того аби збирати податки із землевласників.

З німецького досвіду було взято поділ при оцінці угідь на шість видів. Чинники, які мали вплив на види угідь оцінювали у відповідності до кількості пунктів, які вони набирали, їх було від 24 до 100, і вони вказували на різницю між чистим доходом. Усі ці обчислення потребували розрахунку прибутку на землях різної якості, тому питання кадастру, земельної ренти та бонітування ґрунтів ставали все актуальнішими і потрібнішими. Саме цей фактор став поштовхом до відновлення шкали з бонітування ґрунтів, яка була розроблена ґрунтознавцем В. В. Докучаєвим.

1962 рік став переломним роком для землеоціночної діяльності. Стартувала компанія по створенню земельного кадастру, методики з оцінки земель та розроблення заходів, які були спрямовані на охорону земель. В 1976 році затвердилася методика з оцінки земель, а в 1979 р. – вказівки про порядок її проведення. У 80-х роках були здійснені спроби економічної оцінки земель, але вона була мало ефективною через неможливість розрахувати реальну її вартість. Уся це радянщина спричинила кризу цієї галузі.

Лише 90-ті роки, у яких почали відбуватися економічні реформи дали

поштовх до оцінки майна, розвитку ринкової економіки та стали основою малої приватизації.

Комплексна економічна оцінка населених пунктів показала досить високу економічну ефективність, окрім цього на її розрахунках була побудована оплата, яка нараховувалася за користування міськими землями для наповнення бюджету. В її основу було покладено декілька методик (табл. 1).

Таблиця 1. – Методики комплексної економічної оцінки

№/п	Методика	Особливості
1	Сотникова В.	Розрахунок ведеться на визначені ставок податку на основі показників містобудівної цінності
2	Кунця Є.	Розрахунок ведеться за 5-ма чинниками
3	Кабакова С.	Розраховується за трьома показниками
4	Розенфельда О.	Розраховується за принципами експертної оцінки
5	Палехи Ю.	Розраховується за допомогою функціонального та соціологічного підходів

Аналізуючи ці методики бачимо, що усі вони різні, проте спільною рисою у них є те, що усі розрахунки зосереджувалися на вартості та функціональності об'єкта оцінки.

В 1991 році була розроблена методика щодо економіко-містобудівної оцінки території міст різної величини, у ній був використаний єдиний підхід до оцінки міських земель. Наступні 5 років відбувалося вдосконалення законодавчої бази та нормативних документів, основними змінами стали такі нововведення: затверджено статус грошової оцінки земель, розрахунок її почав вестися через капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, окремо велися розрахунки по ділянках населених пунктів і окремо по землях с.г. призначення, контролюючим органом визнаний Держкомзем.

У 1995 році було затверджено Методику з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Результати грошової оцінки земель стають економічних важелем запровадження приватної власності на землю та формування ринкових земельних відносин.

Сучасна методична база нормативної грошової оцінки земель побудована на неринковій інформаційній основі, що не дає можливостей взяти до уваги кон'юнктури ринку землі, а в межах населених пунктів базується на витратній

теорії.

Нормативна грошова оцінка ставала дедалі складнішою та застарілою, малозрозумілою для простого громадянина, її формула по оцінці вартості 1м² землі потребувала змін, потрібна була більша кількість кваліфікованих виконавців, негайне безперобільшення реформування органів влади в питаннях оцінки земель. Ці проблеми підштовхували до запровадження масової оцінки земель, яка при введеному єдиному податку на нерухомість допоможе за короткі терміни отримати найкращі результати, оскільки вона зможе задовольнити велику кількість об'єктів нерухомості на конкретну дату, використовуючи при цьому стандартні методики та методи статистичного аналізу. В її основу покладено здійснення аналізу вибраної вибірки готових чи перспективних операцій, які будуть слугувати за еталон для всіх об'єктів того самого класу, подібних за місцем розташування, розміром та якістю.

Лише в основі масової оцінки земель покладено її ринкову вартість, тобто реальну вартість, яка є базою в майбутньому при оподаткуванні, орендній платі, страхуванні, іпотечному кредитуванні. Вона сприяє розвитку ринку нерухомого майна, а її результати можуть бути базою для методик розрахунку орендної плати.

Для наочного розуміння різниці між нормативною та ринковою грошовою оцінкою земель була сформована таблиця 2.

Таблиця 2 – Різниця між нормативною та масовою оцінками

Показник	Нормативна оцінка земель	Ринкова оцінка земель	
		індивідуальна	масова
Вид вартості	нормативна	ринкова	ринкова
1	2	3	4
Методи оцінки	проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів	оцінювач має право застосовувати самостійно методи проведення оцінки об'єкта відповідно до стандартів оцінки	основний метод-метод масової оцінки-процес визначення вартості при групуванні об'єктів оціни, що мають схожі характеристики, в межах якого використовуються математичні й інші методи моделювання вартості на основі підходів до оцінки

Продовження табл. 2

1	2	3	4
Методичні підходи до оцінки	визначаються відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу земель відповідної категорії	можливе застосування дохідного, витратного і порівняльного підходів до оцінки	побудова моделі оцінки ринкової вартості із застосуванням дохідного, витратного й порівняльного підходів
Інформаційна база	відомості Державного земельного кадастру, документація із землеустрою	дані щодо ринку об'єктів нерухомості, їх обігу	весь масив інформації необхідний для проведення оцінки
Наявність похибки	наявність значних похибок через невідповідність реалій ринкової ситуації	менша похибка, ніж при застосуванні методів масової оцінки	наявність несуттєвої похибки

Як бачимо з таблиці, масова оцінка допоможе вирішити ряд проблем щодо оподаткування, а тим самим підвищить якість оцінювання земель.

Результати масової оцінки земель слугуватимуть основою для розроблення та оновлення схем щодо економіко-планувального зонування, створення ринку іпотеки, розрахунку стартових цін при продажі прав власності на аукціонах. А це в свою чергу дасть можливість вдосконалити систему ДЗК, сформувати базу оподатковування земель різних категорій, встановити ставки орендної плати за використання земель державної та комунальної власності, отримати старі ціни на продаж прав на аукціонах, визначити величину компенсаційних виплат під час викупу земель, уточнити схеми планування території, обґрунтувати найбільш раціональні та найперспективніші напрями забудови населених пунктів, створити ринок іпотеки, тощо.

Масова оцінка – це систематизований вид оцінки, призначення якого змодельювати ринок землі за алгоритмами обробки ринкової інформації та підсумковими показниками.

Роль оцінки землі в системі управління земельними ресурсами можна показати у вигляді такого рисунка.



Рисунок 1 – Складові оцінки земель у процесі управління земельними ресурсами

Усі процеси, які відбуваються при управлінні земельними ресурсами мають такий вигляд.



Рисунок 2 – Процеси управління земельними ресурсами

Основними тезами, які покладені у принципи розрахунків ринкової вартості земельних ділянок виступають такі твердження:

- ринковою вартістю наділені лише ті ділянки, які можуть задовільнити потреби потенційного покупця (принцип корисності);
- вона залежить від попиту та пропозиції на ринку, характеру конкуренції продавців та покупців (принцип попиту та пропозиції);
- вона не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання об'єкта еквівалентної корисності (принцип заміщення);
- вона залежить від очікуваної величини, терміну та ймовірності отримання доходу від неї за певний період часу при найбільш ефективному його використанні, не враховуючи доходи від інших чинників виробництва (принцип очікування);
- вона змінюється у часі і визначається на конкретну дату (принцип зміни);
- вона залежить від її цільового призначення, дозволеного використання, прав інших осіб та поділу майнових прав на неї;
- вона залежить від її місця розташування та впливу на неї зовнішніх чинників (принцип зовнішнього впливу);
- вона розраховується у відповідності до її найбільш ефективного використання, яке є фізично можливим, економічно виправданим, відповідає вимогам законодавства, фінансово здійсненним і в результаті якого розрахункова величина вартості буде максимальною (принцип найбільш ефективного використання).

Приватна форма власності, обов'язкова сплата податків за користування земельними ресурсами призвела до переорієнтації ринку землі. Його масштаби, великий незадоволений і відкладений попит, відносини між його суб'єктами, має безпосередній вплив на швидкий його розвиток. Темпи цього розвитку гальмує нормативно-правова база, яка має досить не вдосконалені механізми відносин власності.

Якщо говорити про землю економічними визначеннями, то вона має свою ціну, яка виражається у формі грошей. Земельна рента, це теж одна із понять економічної теорії, яке ще не має розуміння механізму, щодо її утворення.

У вартість землі закладено вартість її ціннісних характеристик, які в силу своїх особливостей говорять про те, що вона є ірраціонального характеру. Насправді ціна землі – це перетворена форма складових земельної ренти, яка для кожного суб'єкта ринкових відносин є різною. Власне, ця ціна залежить від розміру ренти, яку дає земельна ділянка конкретному суб'єкту ринкових відносин, який бажає отримати частку цієї земельної ренти та розуміти рівень ринкового позикового відсотка капіталу. Таким чином, вартість землі виносить право приватної власності на землю на один рівень з банківським капіталом, чи акціями. Право власності на землю є найбільш вигідним вкладення капіталу на перспективу. Вартість землі росте коли росте земельна рента. Історично вона формувалася за такими видами (рис. 3).

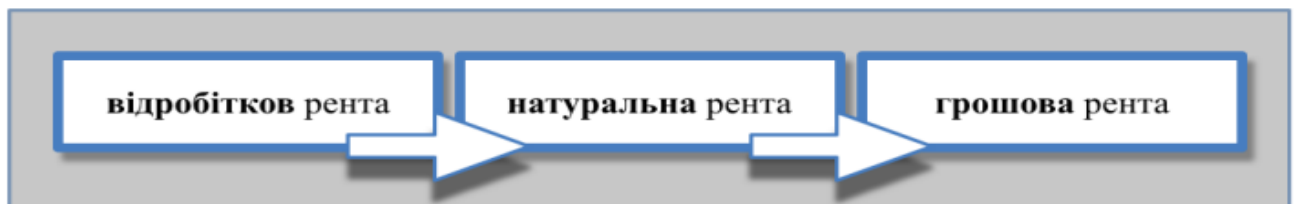


Рисунок 3 – Види земельної ренти

Сам по собі процес утворення земельної ренти в сільському господарстві є відносно простим та елементарним і відображається через трудову концепцію. Земельна рента залежить від ступеня природної чи штучної родючості земель та площі. Процес володінням, користуванням та розпорядженням землею в умовах ринку спричинив поділ земельної ренти (рис. 4).

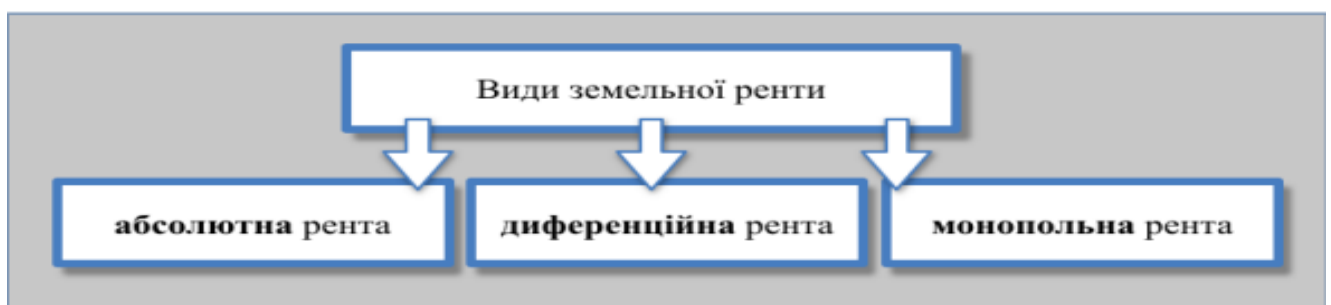


Рисунок 4 – Поділ земельної ренти

Так, диференційна земельна рента це різниця між базовими оцінними показниками валового доходу та поточними витратами з певними корективами на коефіцієнти цінності земельної ділянки, яка підлягає оцінюванню. Такими коефіцієнтами є фактори впливу, які виходять із споживчих цінностей земельних угідь. Ціноутворення в системі земельних відносин є інструментом розвитку повноцінного ринку земель, тому держава має стати суб'єктом, який активно бере участь у врегулюванні земельних та рентних відносин.

Проте зробивши детальний аналіз науковці дійшли висновку про те, що на оптимальний розвиток виробництва мають вплив три фактори: транспорт, трудові ресурси та саме виробництво. За часів радянського союзу всі обрахунки зводились до твердження про те, що кожному суспільному ладу властиві свої економічні закони та закономірності, які впливають на розвиток продуктивних сил суспільства в залежності від особливостей перерозподілу багатств та доступності різних видів ресурсів.

Незалежність України стала першим кроком до переходу економіки на ринкові принципи та з'явилася нагальна потреба вирішити проблеми оцінки як землі так і іншого нерухомого майна. Земля отримала функцію товару, тому потрібна їй капіталізація та оподаткування. Цей фактор наштовхував на створення комплексної системи державної оцінки землі з метою оподаткування, для стимулювання її ринкового обігу, а це потребувало практичного застосування методології об'єктів оцінки всіх категорій та видів використання. Для формування такої системи потрібно постійне вивчення закономірностей територіального розподілу природних ресурсів.

З метою вирішення відповідних проблем потрібен аналіз досвіду країн, що мають величезну історію розвитку оціночної діяльності та виявити необхідні позитивні надбання.

У всіх розвинених країнах, оцінка нерухомого майна відбувається під контролем держави за участю державних органів. В її основі лежить аналіз статистики цін продажів, їхній кадастр наповнений інформацією про об'єкти нерухомості, будівлі і інше нерухоме майно, є дані про вартість різних видів

нерухомого майна конкретних адміністративних одиниць, а також оцінна модель. Під час аналізу системи кадастрового обліку інших країн можна дійти до висновку, що основними проблемами є: легальна реєстрації земельних ділянок (утворюється неякісна база оподаткування), відсутність узгодженостей у системах збору та обробки інформації, складний багаторівневий управлінський устрій держав.

Світовий досвід оцінки земель базується на аналізі статистики цін продажів земельних ділянок. У земельному кадастрі міститься інформація про об'єкти нерухомого майна про будівлі та інше нерухоме майно, дані про вартість різних видів нерухомого майна в тих чи інших районах, а також модель оцінки. З використанням автоматизованої комп'ютерної системи розраховують вартість для будь-яких об'єктів нерухомого майна. Оскільки використовуються різні оціночні моделі, то для проведення оцінки земель розроблено класифікацію нерухомого майна, оціночні карти земель, оціночні зони.

Вартість землі залежить від її розміщення, це показується на карті при нанесенні на неї різних географічних об'єктів, усередині яких ринкова вартість нерухомого майна має близькі величини. Так, утворюються оціночні зони, тобто території, у межах яких ринкова вартість об'єкта оцінки є приблизно однакова. Ці зони нанесено на карту, де відображається ринкова вартість, яка відноситься до єдиного об'єкта нерухомого майна (майнового комплексу), тобто земельна ділянка плюс поліпшення. Щоб дізнатися ціну земельної ділянки треба від загальної вартості просто відняти ціну поліпшення.

На сьогодні для України потрібно вдосконалювати наявну систему грошової оцінки через масові методи оцінювання, що дасть можливість сформувати підхід до аналізу всього комплексу доступної інформації для використання її у перспективі. Для цього потрібна реальна вибірка заключених угод, яка стане типовою для всіх об'єктів того самого класу, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо. Робота з оцінки буде ефективною лише тоді, коли оцінювачі можуть зосередити свою увагу на одному типі нерухомого майна і на одній оціночній моделі. Саме тому масова оцінка проводиться не одночасно за

всіма типами цільового використання нерухомого майна, а послідовно за кожним із них.

Масова оцінка наділена поняттям податкової (нерухоме майно, що знаходиться у власності однієї фізичної або юридичної особи) та оціночної одиниці (одна земельна ділянка або одна будівля). Нерухоме майно має код, який складається з трьох цифр: перша цифра відповідає за тип об'єкта, друга - наявність чи відсутність нерухомих поліпшень, а третя це додаткові характеристики об'єкта.

Джерелами вихідної інформації для проведення масової оцінки повинен бути реєстр цін (дані реєстру нерухомого майна), податковий реєстр, ринкові дані та аналіз.

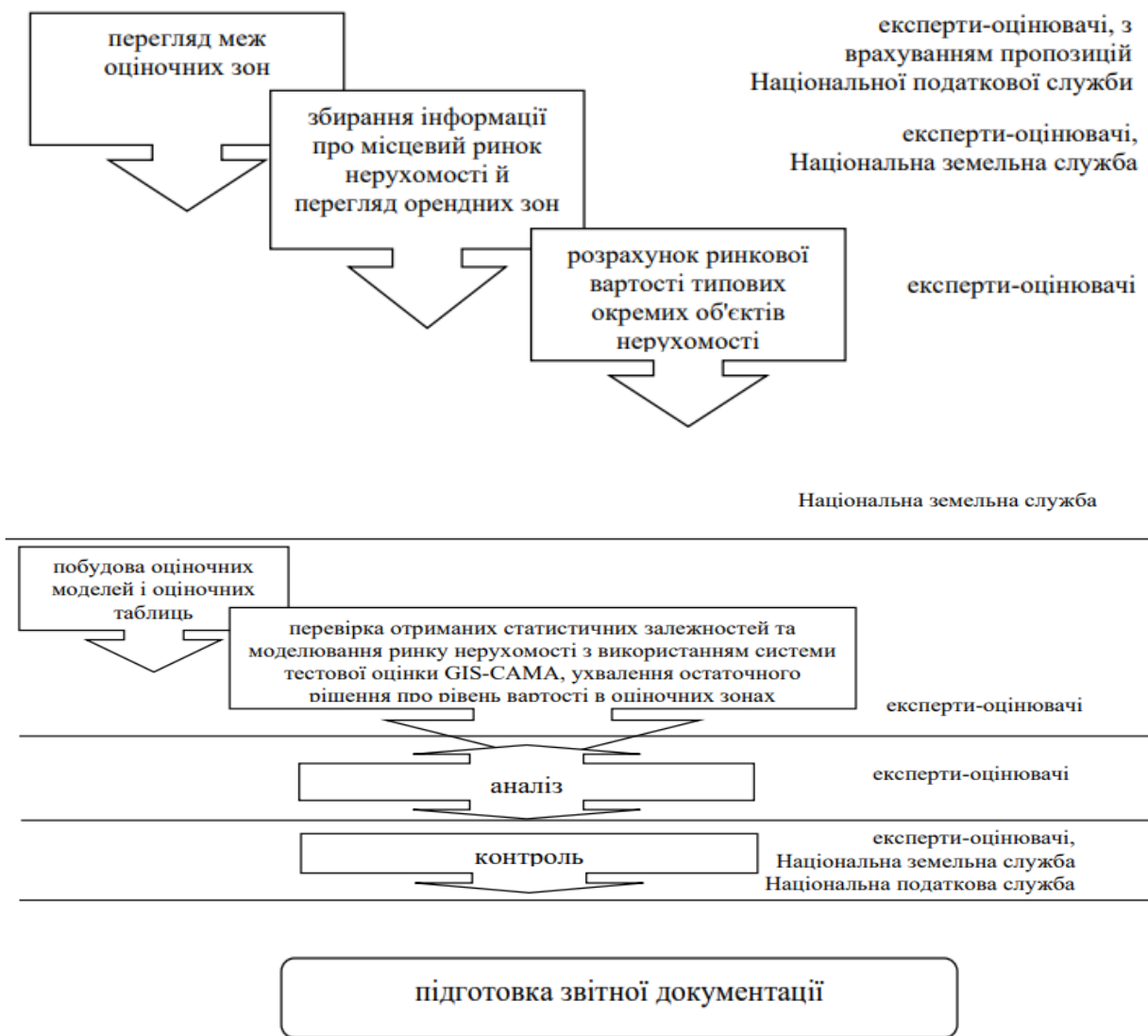


Рисунок 5 – Процес масової оцінки земель

Для формування масиву вихідних даних, які є придатними та достатніми для подальшого статистично аналізу та побудови оціночних моделей, виконується коригування цін угод, відібраних на початковому етапі як репрезентативних, це приводить весь обсяг ринкових даних до єдиних умов і характеристик, встановлених для типового об'єкта нерухомого майна.

Так відбувається поділ вартості єдиного об'єкта нерухомого майна між будівлею і земельною ділянкою. Будується оціночна таблиця, в якій відображається залежність між питомою ринковою вартістю єдиного об'єкта нерухомого майна і питомою вартістю земельної ділянки (табл. 3).

Таблиця 3 – Вартість земельних ділянок

Загальна ринкова вартість типового об'єкту нерухомості, SEK / м²	Оціночна вартість земельної ділянки, SEK / м²
1000	20
1500	30
2000	60
...	...
19000	2800
20000	3000

Таблиця не застосовується лише тоді, коли є достатньо ринкової інформації про вартість земельних ділянок на місцевому ринку нерухомого майна, тоді користуються методами кореляційно-регресійного аналізу.

Отже, на сьогодні для того аби запрацювала масова оцінка потрібно: чітко визначити основні цілі і завдання її цілісної системи, залучити досвід інших країн, визначити учасників і сферу їхньої відповідальності, описати основні етапи процесу її формування, розробити класифікацію нерухомості, описати основні характеристики оціночних моделей та способи представлення її результатів, зробити аналіз потреб у ресурсах, розробити нові та вдосконалити вже існуючі нормативно правові акти. Ще однією особливістю її ефективного функціонування є наявність фахівців, які мають практичний досвід у проведенні оцінювання.

Основним завданням, яке на сьогодні стоїть перед нашою державою є вдосконалення діючого законодавства для того, щоб підлаштувати його до стандартів європейських країн. Ця проблема має місце в усіх розгалуженнях, в тому числі це стосується і оцінок, як землі так і нерухомого майна.

Оцінка землі та нерухомості є постійним процесом, в якому мають місце стандартизовані процедури, які застосовуються на основі геостатистичних методів обробки даних. Це зумовлює вплив, усіх зібраних даних на кінцеву вартість об'єкта оцінки, розрахунок якої проводиться за допомогою методів статистичного, економічного та математичного аналізів. Проте правильність отриманих результатів можна дізнатися лише використовуючи статистичні методи.

Ефективність є тим показником, який відображається за визначений період часу та містить у собі матеріальний результат (вироблена продукція та гроші) та економічний ефект (кількість виробленої продукції та її споживча вартість). Кінцевим показником економічної ефективності є чиста продукція та отриманий з неї прибуток.

Екологічна ефективність оцінки земельних ділянок полягає у зменшенні негативного впливу на навколишнє природне середовище до мінімально допустимих норм для зниження рівня захворюваності населення. Її отримуємо через ріст ставки земельного податку. Натомість оцінку соціальної ефективності проводимо для того, аби мати можливість зробити розрахунок вартості ділянок для ставок, як земельного так і податку на інше нерухоме майно, яке є відмінне від земельної ділянки.

Економічна ефективність виробництва – це ріст продуктивності суспільної праці, ріст доходу на одиницю праці, максимізація прибутку. Основними принципами, які лежать в основі системи ефективного виробництва є ВВП та рентабельність. Економічна ефективність розраховується через зіставлення результатів отриманого доходу з затратами.

На основі цих трьох видів ефективності формується система оподаткування нерухомого майна.

При розрахунках усіх видів ефективності користуються інформаційною базою, яка збирає в собі, систематизує та обробляє мега великий об'єм даних, які слугують основою розрахунків, як землі так і нерухомого майна, а також містить дані про всіх платників податків держави і об'єкти, які оподатковуються.

Для того аби вдосконалити грошову оцінку земель потрібно оновити існуючі та доробити нові нормативні документи, методики з оцінки у відповідності до вимог міжнародного законодавства та стандартів.

2. АНАЛІЗ РОЗВИКУ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З ВИКОРИСТАННЯМ МАСОВИХ МЕТОДІВ ОЦІНЮВАННЯ

Результати наукових досліджень, які відбуваються вже довгі роки вказують на те, що розвиток і трансформація сучасної системи оцінки земель на перспективу, повинна базуватися на оновлених принципах, які диктує нам ринок та відповідати усім критеріям достовірності та якомога меншим затратам на її якнайшвидше запровадження. Власне масова оцінка земель є орієнтованою на усі трансформаційні процеси діяльності цієї сфери.

Як відомо, ринкова вартість землі має пряму залежність від попиту та пропозиції на неї на ринку, а також від конкурентної спроможності як покупців так і продавців, її вартість не може бути більшою за витрати, які може понести покупець купивши подібну за характеристиками земельну ділянку. Розрахунок її здійснюється на основі найбільш ефективного її використання, яке є фізично можливим, економічно виправданим, відповідати вимогам законодавства, фінансово здійсненним, і за результатами якого кінцева її ціна буде максимально великою.

Найбільш імовірна вартість при якій об'єкт оцінки має можливість бути відчуженим на відкритому ринку, це при умові здорової конкуренції, та коли покупець та продавець діють раціонально, мають доступ до всіх даних та на неї не мають прямого впливу, якісь особливі обставини – це і є ринкова вартість об'єкта оцінки.

Для того, аби зрозуміти чим відрізняється масова від звичайної оцінки земель потрібно, порівняти між собою їх принципи (рис. 6).

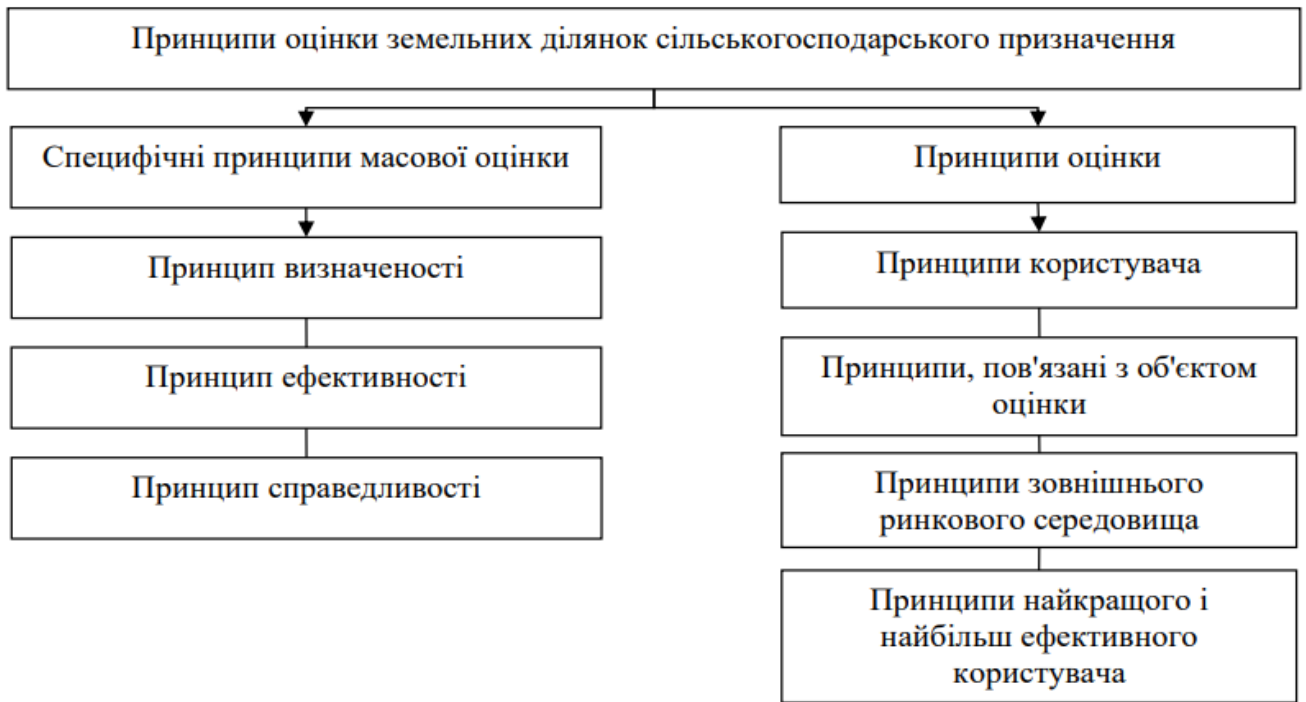


Рисунок 6 – Порівняльні особливості принципів оцінки

Як бачимо з рисунку, усі принципи оцінки мають безпосередній вплив на її ціну.

Так, до специфічних принципів масової оцінки належать принципи, які пройшли апробації світової практики оподаткування. Специфічними є принципи, які засновані на уявленнях користувача, пов'язані з вимогами ринку та особливостями об'єктів власності і формуються у відповідності до вимог найкращого та найбільш ефективного використання земельних ділянок. Саме ці принципи мають можливість використовуватися до усіх без винятку об'єктів оцінки, а їх структура та практична спрямованість мають можливість змінюватися у залежності від мети оцінки та особливостей об'єкта оцінки.

Весь цивілізований світ для оцінки землі користується принципами, які поділені на групи (рис. 7).

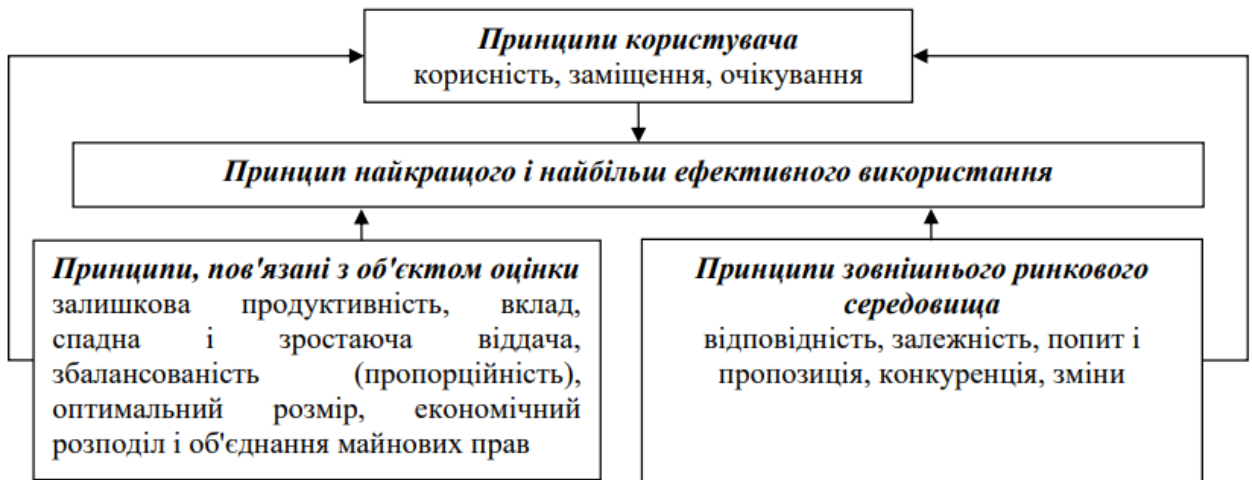


Рисунок 7 – Поділ принципів оцінки на групи

Як бачимо з рисунка, основним є принцип користувача - (всі ділянки мають ціну – споживчу вартість, при якій вона може бути вигідною покупцеві у його діяльності), очікування (реалізується через встановлення ціни за допомогою поточної вартості доходів, які можливо буде одержати в майбутньому від володіння нею) та заміщення (покупець не заплатить за ділянку більше мінімальної вартості, чим за інший подібний об'єкт, який йому принесе аналогічну користь).

Принципи, які пов'язані з об'єктом оцінки є:

- залишкова продуктивність (в основі ціни є закладений чистий дохід після оплати витрат, оборотний капітал та основний капітал, підприємницький дохід);
- вклад (можливість збільшення чи зменшення ціни ділянки в залежності від впливу та присутності іншого додаткового фактора впливу);
- спадаюча чи зростаюча віддача (закономірність спадної граничної продуктивності);
- збалансованості (оптимальне поєднання всіх пов'язаних між собою факторів впливу, які забезпечують високу ціну об'єкта);
- оптимального розміру (на ринку існує оптимальний розмір площі земельної ділянки, який за усіма критеріями відповідає ринковим перевагам, типу землекористування, умовам зовнішнього середовища та є потрібним для ефективного використання різних видів нерухомого майна).

Принципами зовнішнього ринкового середовища є принципи: попиту та пропозиції (вартість ділянки розраховується враховуючи взаємодію ринку земель

лише того регіону де розміщений об'єкт оцінки), конкуренції (у випадку коли прибуток на ринку земель перевищує середній рівень, то загострюється конкуренція, яка веде до збільшення пропозиції, а також до зниження рівня прибутковості), залежності (ціна ділянки залежить від якості її місця розташування, фізичних параметрів, близькості до інфраструктури, економічного середовища), відповідності (висока ціна ділянки є тоді, коли параметри та її призначення відповідають потребам ринку), зміни (ціна земель в часі не зменшується, а навпаки зростає через накопичення дефіциту).

Серед усіх проаналізованих принципів, найбільш використовуваним у практиці є принцип найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки. Саме цей принцип забезпечує найвищу вартість ділянки для її власника та облік громадських інтересів на дату оцінки.

Слід сказати, що інколи в ході проведення оцінки використовують декілька принципів для того аби отримати найкращу вартість об'єкта що оцінюється.

Масова оцінка є прикладним економічним аналізом, який систематизує методи збору, аналізує та обробляє дані для того аби отримати якнайкращі результати від проведеної оцінки.

Основними критеріями об'єкта оцінки є його природні властивості, а саме цільове призначення, межі та якість, наявність земельних поліпшень, конфігурація, розміщення, площа, комплексність. Нижче подано покрокове проведення масової оцінки земель.



Рисунок 8 – Послідовність здійснення масової оцінки земель

Як бачимо із поданого рисунка, першочерговим завданням є розуміння того, який саме об'єкт буде оцінюватися, та якою є мета цієї оцінки. Наступним кроком є обстеження об'єкта оцінки та його попередній аналіз. Далі, потрібно зібрати всю інформацію про даний об'єкт, особливо що стосується кліматичних умов та ґрунтів, адже потрібно оцінити агрокліматичний потенціал та визначити якість ґрунту. Далі проводиться розрахунок земельної ренти для кожного набору сільськогосподарських культур та визначається величина коефіцієнта капіталізації. Завершальним кроком є обчислення ринкової вартості об'єкта оцінки через капіталізацію максимального значення показника земельної ренти.

Земля та право на неї в системі сучасного ринку є товаром, а її вартість відповідно виходить від отриманого від неї доходу, тому актуальність оцінки стає як ніколи нагальною потребою, насамперед через те, що оцінка земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями є дуже важливою не лише для сільського господарства, а й для економіки загалом, бо це джерело доходів через природні та

економічні чинники землі.

Для того аби запрацювала дійсно об'єктивна оцінка землі насамперед потрібно проаналізувати та співставити підходи, які використовують країни з розвинутою ринковою економікою, щоб побачити, що могло б допомогти вирішити цю проблему у нашій державі.

1. Німці: оцінка проводиться у два етапи: агрокліматична, а потім економічна. В основу покладено об'єктивний розмір чистого доходу, витрати виробництва, середній рівень заробітної плати, рівень прибутковості, забезпеченість засобами виробництва, механічний склад ґрунтів, місце розташування господарств.

2. Англійці: оцінка проводиться у два етапи: агрокліматична оцінка та економічна. В основу покладено 5 класів земель різного ступеня продуктивності, кліматичні умови, якість ґрунтів, місцезнаходження та форми рельєфу, стандарти чистої продукції.

3. Канадійці: оцінка проводиться в два етапи: агрокліматична оцінка та економічна. В основу покладено: клас придатності земель для сільськогосподарського використання, характер та інтенсивність використання земель у фермерському господарстві, місцезнаходження земель, капіталізований рентний дохід.

4. Іспанці: оцінка проводиться в три етапи: визначення списку вирощуваних культур та оцінка різних класифікацій, розроблення шкали оцінки вирощуваних культур та інтенсивності виробництва, індивідуальна оцінка земельних ділянок. В основу покладено: капіталізація доходу (3 % від прибутковості вирощуваних культур), прибутковість для найкращих та найгірших господарств регіону.

5. Білоруси: проводиться в два етапи: агрокліматична оцінка та економічна. В основу покладено: бонітування ґрунтів, технологічні властивості землі, нормативний чистий дохід.

6. Болгари: капіталізований чистий дохід чи фіксована ціна.

7. Румуни: агрокліматична оцінка. В основу покладено: метод

економічного бонітування, шкалу економічної оцінки земель в 100 балів, чистий дохід, валову продукцію, виробничий потенціал, природні чинники.

8. Данці: використовують «правило ферми».

9. Швейцарці: несільськогосподарські землі - за ринковою вартістю, сільськогосподарські – за капіталізацією чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

10. Американці: використовують декілька методів в основу яких покладена агрокліматична оцінка, у межах якої проводиться економічна класифікація земель, окрім цього поширено брати до уваги облік зміни ухилів поверхні, продуктивність земель, економічну класифікацію земель, ступень придатності земель для сільськогосподарського використання, розміри доходів.

Як бачимо, у всіх країнах використовуються різні методи оцінки земель, проте головним є те, що земля виступає засобом виробництва, а її оцінка виходить з того, скільки потенційно вона може виробляти сільськогосподарської продукції. Ще одним спільним показником є те, що основою оцінки земель сільськогосподарського призначення є агрокліматичний аналіз та економічна класифікація сільськогосподарських угідь.

Зрозуміло лише одне, це те, що економічна оцінка земель під сільськогосподарськими угіддями повинна розраховуватися через капіталізацію величини чистого доходу або рентного доходу за допомогою великої інформаційно-методичної бази, взаємозв'язку між агрокліматичною оцінкою, класифікацією сільськогосподарських угідь.

Розвиток ринку земель потребував вдосконалення земельно-оціночних процесів, накопичення даних щодо різноманітних операцій, які відбувалися із земельними ділянками та потребував оновленості в процесах оцінки, насамперед у пошуку усучаснених та ефективних ринкових методів оцінювання. Саме масова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення дає можливість сформулювати підхід, який має можливість аналізувати весь комплекс отриманих і доступних даних.

Її відмінною рисою від інших видів оцінки є те, що в її основу покладено

вартість правових дій, які мають прямий вплив на земельну ділянку та дають можливість отримувати певні привілеї та корисності, тобто відбувається оцінка ринкової вартості права власності на земельну ділянку через її дозволене, невиснажувальне та найбільш ефективне використання, враховуючи при цьому особливості природно-сільськогосподарського районування території, на якій розташований об'єкт оцінки.

Ринок надав землі нового статусу, тобто товару і тим самим земельні ділянки наділені, як ринковою (найбільш реальна ціна продажу на конкурентному та відкритому ринку за умови повного усвідомлення та раціональних дій оцінювача в інтересах обох сторін) так і споживчою (ціна землі, призначена для конкретного користувача) вартостями.

Ще однією особливістю масової оцінки земель є те, що при оцінюванні вона ділить земельні ділянки с/г призначення по двох критеріях: за впливом на неї природних та економічних факторів (рис. 9).

Щоб впровадити масову оцінку земель сільськогосподарського призначення потрібно провести ряд наукових експериментальних досліджень і деякі розрахунки. Важливе значення при цьому повинно бути направлене на нерухомому майні, що в перспективі дасть можливість сформулювати пропозиції щодо ефективних ставок рентного оподаткування.

На сьогодні оцінка земель сільськогосподарського призначення під сільськогосподарськими угіддями розраховується за визначеною методикою оцінки сільськогосподарських угідь, та може відповідати вимогам, які формують ринкові відносини в Україні, вона є ідентифікованою під цільові групи сільськогосподарських угідь, її інформація є доступною та відповідає процесу переходу до розвиненого ринку земель в Україні.

Реалії сьогодення показують нам, що діюча методика розрахунку нормативної грошової оцінки земель не відтворює дійсної вартості ціни земель сільськогосподарського призначення. У законодавстві немає єдності у підходах, які використовуються при оцінці сільськогосподарських угідь для встановлення їх ринкової вартості, та взагалі немає алгоритмів, які могли б бути корисними.

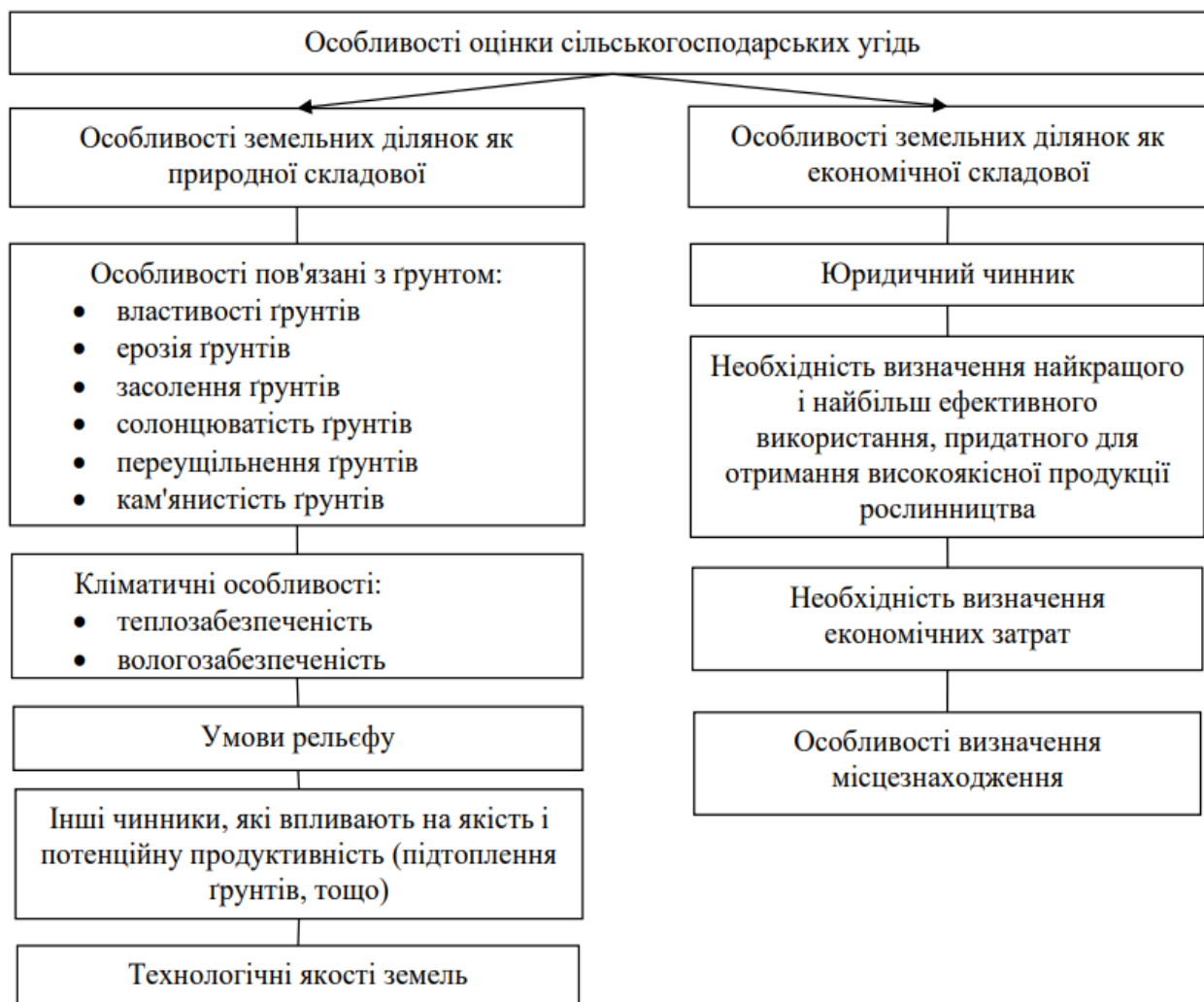


Рисунок 9 – Фактори впливу при оцінці земельних ділянок

Як бачимо із рисунка, такими природними факторами виступають: клімат (сезонність), рельєф (крутизна схилів, підтоплення), родючість (природна, штучна, економічна), ґрунт (якість, ерозія, засолення, солонцюватість, переущільнення, кам'янистість), технологічні властивості (розміри, конфігурація, строкатість рельєфу, насипи, заглибини).

Що стосується економічних факторів, то тут важливе місце належить юридичній складовій, визначення найкращого та найбільш ефективного використання, розрахунку втрат та обліку місця розташування.

Окрім перелічених вище, є ряд і інших чинників, які теж мають безпосередній вплив на результат оцінки, серед них: нерухомість, неоднорідність за родючістю, обмеженість, вічність.

Тому назріла потреба у створенні такої методики, яка міститиме у собі такі

методичні підходи, які б враховували критерії дозволеного та невиснажливого використання сільськогосподарських земель, а також принцип найефективнішого їх використання на основі ринкової вартості земель.

Методологія з оцінки землі побудована на інституціях, потребах користувачів, об'єктах оцінки. Її особливістю є дотримання усіх стандартів та норм. Вона виступає інфраструктурною складовою ринкової економіки, яка повинна захищати майнові права та зобов'язання всіх членів суспільства. Базові стандарти і норми відповідають за взаємовідносини між суб'єктами оцінки та замовниками, за дотримання загальних принципів її здійснення. Дотримуватись усіх стандартів з оцінки потрібно усім суб'єктам земельно-оціночного процесу. Не важливо з якою метою будуть вестися розрахунки, вони повинні здійснюватися строго до стандартів та норм.

З вище викладеного можна чітко сказати, що в процесі оцінки потрібно дотримуватися світових стандартів, користуватися лише оновленими та достовірними даними, застосовувати відомі методи та процедури, робити аргументовані висновки про розраховану вартість.

Усе методологічне забезпечення повинно складатися із загальних підходів і методів оцінки, аргументованих практичних рекомендацій.

Методики оцінки, відповідають за усі етапи процесу оцінки і слугують таким собі покроковим алгоритмом, кінцевим етапом якого є вартість об'єкта оцінки. Усі норми та стандарти – це послідовності етапів оцінки. Зокрема:

- характеристика об'єкта, що оцінюється;
- вибір методичної бази та обґрунтування підходів;
- обчислення;
- аналіз результатів;
- узгодження результатів.

Як бачимо, основою процесу будь якого із видів оцінки є відповідність усім стандартам та визначення її мети. Оцінки є методичного та прикладного характеру, що описують методики, та є вибраними для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки та досліджують ринкові параметри.

На сьогодні оцінка проводиться у відповідності до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який говорить про те, що вона є процесом, який визначає вартість об'єкта оцінки за встановленими нормативно-правовими актами суб'єктами оціночної діяльності.

В основу розроблення методики оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення покладено методологічну базу оціночної діяльності, специфічні особливості об'єкта оцінки та висновок самого процесу оцінки. Масова оцінка у відповідності до своєї структури наділена здатністю забезпечувати формування доходу протягом економічного життя об'єкта оцінки, земля виступає невичерпним та невідтворювальним активом, враховує специфіку факторів впливу, які формують диференційний рентний дохід.

Під час оцінки сільськогосподарських земель потрібно враховувати природні та економічні чинники, які впливають на вартість земельної ділянки та позначаються на земельній ренті, яка є надлишковим доходом, тобто різницею між вартістю виробленої продукції та сукупними витратами на виробництво. Саме земельна рента капіталізується за прийнятною ставкою відсотка та формує ринкову вартість земельної ділянки.

Основними методами оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є :

- методи порівняльного (порівняння продажів - застосовується як для оцінки забудованих, так і незбудованих земельних ділянок). Умовами його застосування є наявність даних про ціни об'єктів-аналогів. Він передбачає: визначення елементів порівняння, визначення відмінностей кожного аналога від оцінюваної земельної ділянки, коригування цін аналогів, розрахунок ринкової вартості земельної ділянки шляхом обґрунтованого узагальнення скоригованих цін аналогів;

- метод виділення – застосовується лише при оцінці забудованих земельних ділянок. Умовами його застосування є дані про вартість аналогічної нерухомості. Він передбачає: визначення елементів, за якими відбуватиметься порівняння, визначення по кожному з аналогів відмінностей, коригування цін

відносно аналогів, розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки, розрахунок вартості заміщення чи відтворення, розрахунок ринкової вартості оцінюваної земельної ділянки без вартості заміщення та відтворення;

- метод розподілу – (лише для забудованих земельних ділянок). Він передбачає: визначення елементів - аналогів, визначення ступеня відмінностей об'єкта - аналога, здійснення коригувань, розрахунок ринкової вартості єдиного об'єкта нерухомого майна, розрахунок ринкової вартості оцінюваної земельної ділянки шляхом множення ринкової вартості єдиного об'єкта нерухомого майна на найбільш ймовірне значення частки земельної ділянки в ринковій вартості єдиного об'єкта нерухомого майна, доходного підходів,

- методу капіталізації земельної ренти (застосовується для оцінки забудованих і незабудованих земельних ділянок). Передбачає: розрахунок земельної ренти, визначення величини відповідного коефіцієнта капіталізації земельної ренти, розрахунок ринкової вартості земельної ділянки шляхом капіталізації земельної ренти,

- метод залишку (можливість забудови оцінюваної земельної ділянки поліпшеннями, які приносять дохід). Передбачає: розрахунок вартості відтворення чи заміщення поліпшень, розрахунок чистого операційного доходу від єдиного об'єкта нерухомості за певний період часу на основі ринкових ставок орендної плати, розрахунок чистого операційного доходу, який припадає на поліпшення, за певний період часу як добуток вартості відтворення або заміщення поліпшень на відповідний коефіцієнт капіталізації доходів від поліпшень,

- метод передбачуваного використання - можливість використання земельної ділянки у спосіб, який може приносити дохід. Передбачає: визначення суми та тимчасової структури витрат, необхідних для використання земельної ділянки відповідно до варіанту її найбільш ефективного використання, визначення величини й тимчасової структури доходів, що отримуватимуться від найбільш ефективного використання земельної ділянки, визначення величини і тимчасової структури операційних витрат, необхідних для отримання доходів від найбільш ефективного використання земельної ділянки, визначення величини

ставки дисконтування, яка відповідає рівню ризику інвестування капіталу в оцінювану земельну ділянку, розрахунок вартості земельної ділянки шляхом дисконтування всіх доходів і витрат, пов'язаних із використанням земельної ділянки.

Вартість земельних ділянок таких сільськогосподарських угідь, як рілля, сінокоси, пасовища, багаторічні насадження обраховується методом капіталізації земельної ренти та має наступний вигляд.

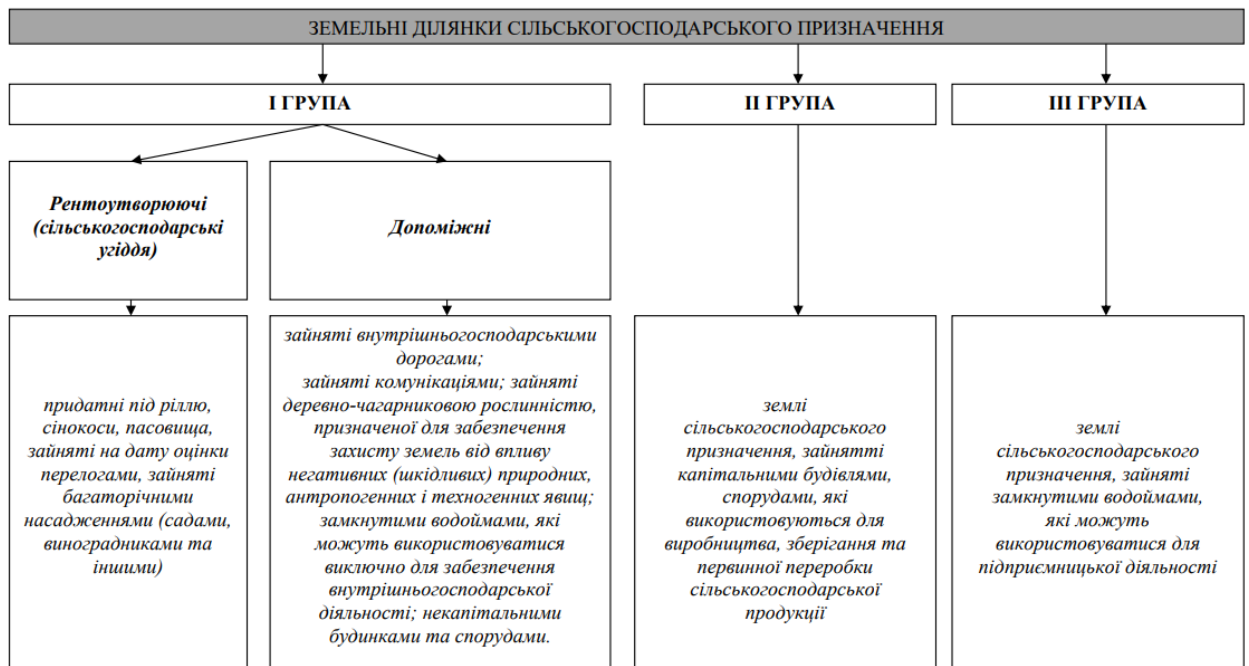


Рисунок 10 – Групування земель сільськогосподарського призначення для визначення земельної ренти

На сьогодні не існує механізмів застосування сталої методики при оцінці земель сільськогосподарського призначення, яка дозволила б враховувати усі критерії дозволеного та невиснажливого використання цих земель за принципом найбільш ефективного їх використання, за єдиними критеріями розрахунків та використанням єдиної бази.

3. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Умови сьогодення подають нам земельну ділянку, як товар. Не дивлячись на те, що оцінка земельних ділянок є дуже розповсюдженою, на її результати впливає безліч факторів, основним серед яких звичайно ж є місце, де вона розташована, її якісний стан, попит та пропозиція ринку.

Найчастіше оцінку земель несільськогосподарського призначення проводять для того, щоб отримати кредит, вирішити судові спори, сплати податків при набутті спадщини. Оцінку проводять за стандартною процедурою: визначають для яких цілей вона потрібна, збирають та аналізують дані про об'єкт, який потрібно оцінити, проводять аналіз її найбільш ефективного використання, вираховують її ціну та складають паперовий та електронний звіт про результати.

Основними підходами, які покладені в її основу, є підходи показані на рисунку нижче.

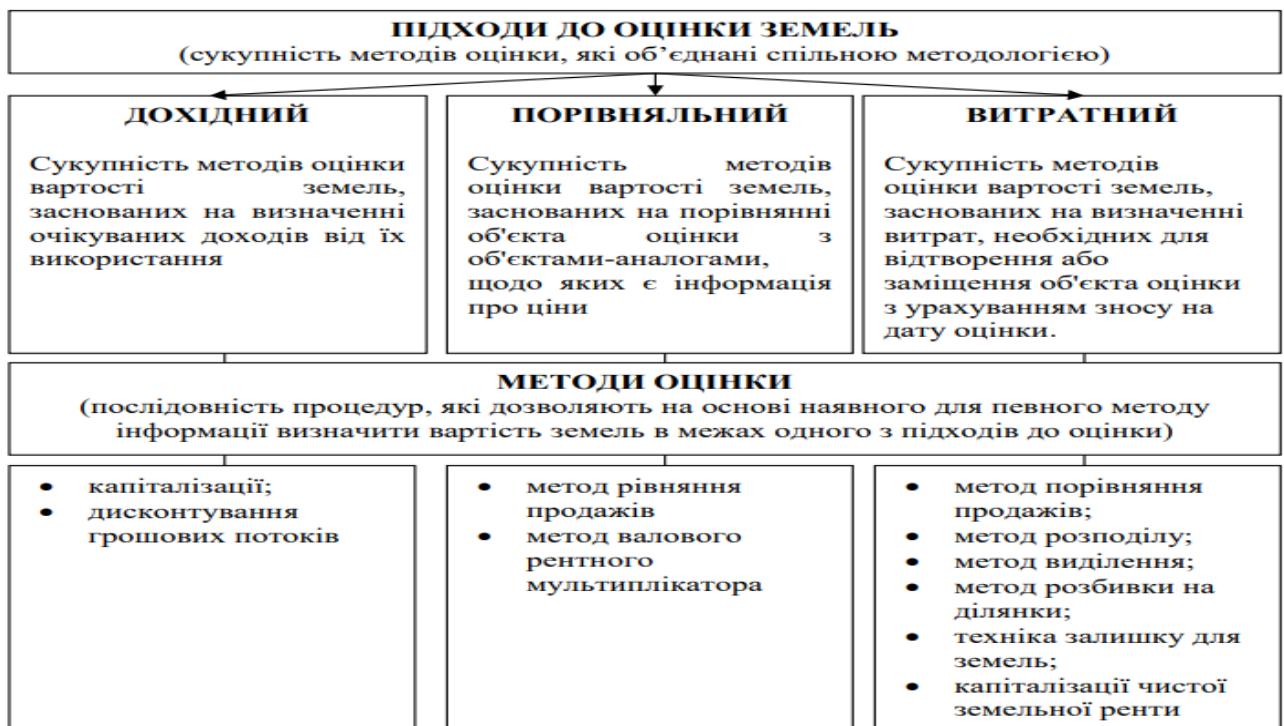


Рисунок 11 – Підходи до оцінки земель

Порівняльний – це метод простих моделей, який використовує спеціальні таблиці, де заповнюються статистичні дані та виконуються порівняння продажів.

Дохідний підхід – це етап розрахунку поточної величини доходу від

нерухомого майна (який він дає) на перспективу. В його основі лежить величина доходу, з думкою про те, що ціна такого майна напряду пов'язана з ним та тривалістю його отримання. Прогнозований дохід завжди менший від величини грошової суми наявної у момент розрахунків. Факторами впливу тут виступають: інфляція, ризики та ліквідність.

Витратний – використовується коли на ділянці присутнє нерухоме майно. В основі його розрахунку лежать положення, що його вартість приблизна до вартості об'єкта-аналога. Ділянка оцінюється як вільна, проте з перспективою для забудови.

Метою оцінки дохідного підходу є отримання доходу (вартість майбутніх доходів, ефективне капіталовкладення). Суть його полягає в тому, що розраховується оцінка на сьогоднішній день, плюс капіталізація доходу.

Порівняльний підхід застосовується при розвиненому ринку земель. Його суть у порівнянні з іншими йому подібними за характеристиками об'єктами.

Метою витратного є принцип відновлення. Тобто, при його використанні враховуються витрати, які потрібно буде понести в майбутньому для відновлення або заміщення об'єкта оцінки.

Усі з перелічених підходів мають певні недоліки, зокрема у дохідному підході закладена прогнозована інформація, а не фактична; порівняльний – залежить від ринку продажів та збору потрібної інформації; витратний - гальмують відшкодування вартості старих будівель.

Весь цивілізований світ користується кореляційно-регресійним моделюванням, при якому будують статистичні моделі, які напряду показують залежність між досліджуваними ознаками та характеристиками, які виступають аналогами оцінки, і формуються на підставі ринкових цінових даних.

Ще одним способом розрахунків є використання при оцінці дискретно просторово-параметричного моделювання, в основі якого лежить кластерний аналіз даних.

Через значну кількість недоліків у кожного із методів оцінки, науковці та практики дійшли до думки, що їх можна компенсувати використовуючи всього

лише одну, проте якісну базу даних, у яку мають входити усі учасники ринку або гібридних експертних систем, які частину завдань виконуватимуть за допомогою сталих методик, інші – спеціальних – до тих об'єктів, які мають свої специфічні особливості.

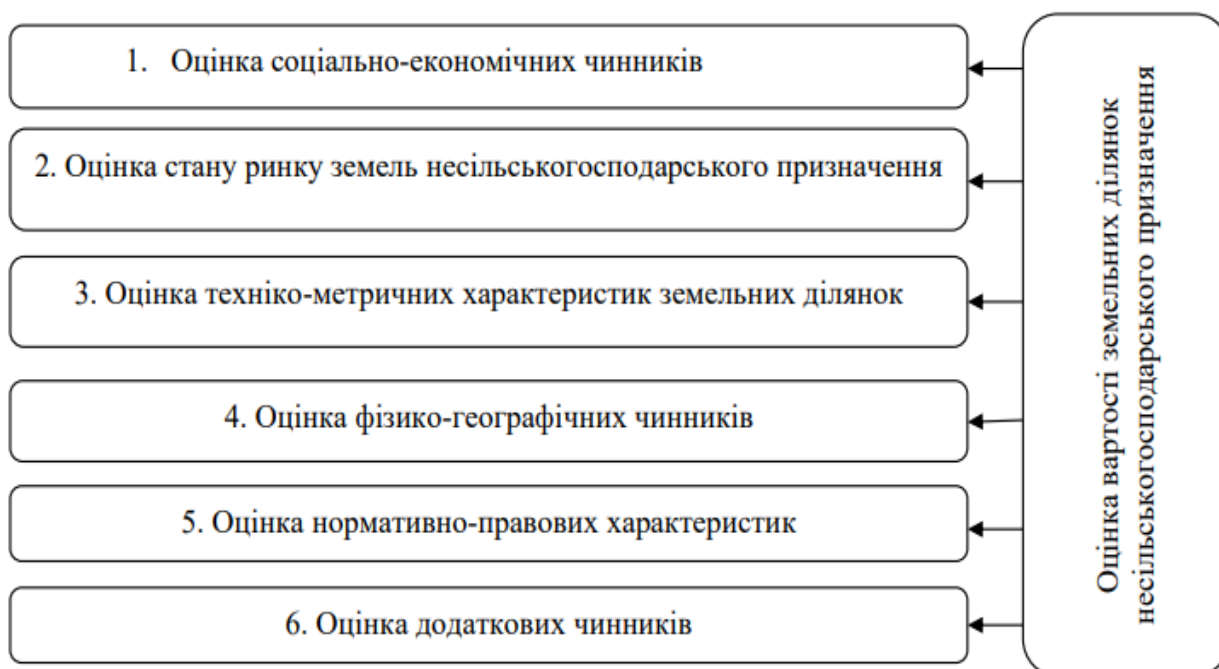


Рисунок 12 – Спосіб розрахунку оцінки земель несільськогосподарського призначення за допомогою гібридної моделі

Таблиця 4 – Фактори, що впливають на вартість оцінки землі

Соціально-економічні чинники	<ul style="list-style-type: none"> - рівень зайнятості населення; - рівень доходів населення; - платоспроможність населення
Чинники зростання ринку земель	<ul style="list-style-type: none"> - загальний стан ринку земель несільськогосподарського призначення; - характеристика окремих сегментів ринку
Техніко-метричні параметри земельних ділянок	<ul style="list-style-type: none"> - загальна площа; - конфігурація; - периметр; - тощо
Фізико-географічні чинники	<ul style="list-style-type: none"> - транспортна доступність; - інфраструктура; - екологічний стан території; - соціальна репутація території; - природно-кліматичні особливості; - характер основного типу землекористування; - стан інженерних мереж
Нормативно-правові характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - обмеження та обтяження для земельних ділянок; - кількість власників

Взявши до уваги усі чинники впливу і застосувавши методи оцінки, можна розрахувати ціну земельної ділянки несільськогосподарського призначення за наступною схемою (рис. 13).

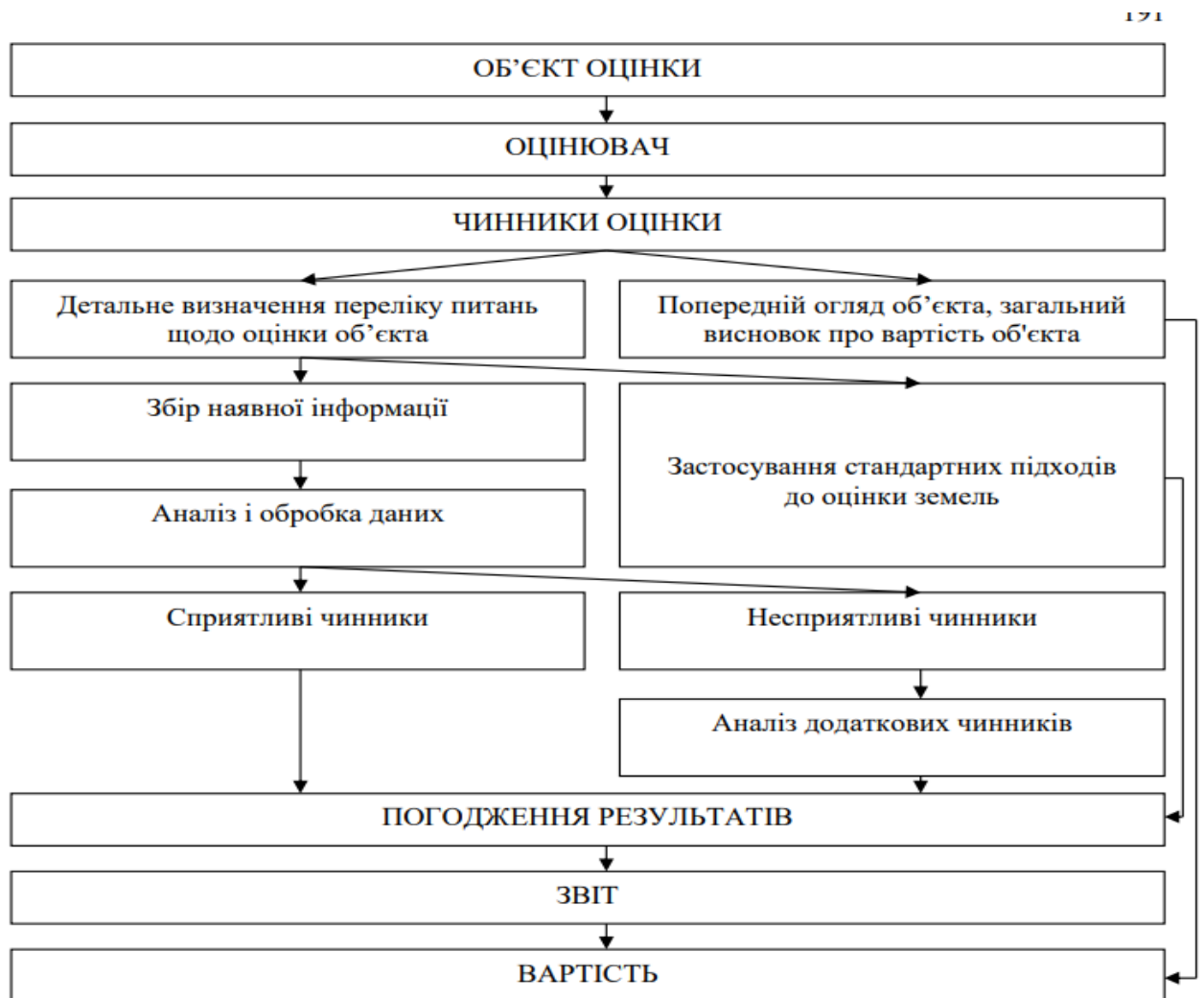


Рисунок 13 – Розрахунок вартості земельної ділянки
несільськогосподарського призначення

Скориставшись цією схемою, можна чітко побачити усі етапи оцінки, виокремити найважливіші фактори, які впливають на її вартість, здійснити порівняльний аналіз об'єктів оцінки щодо найкращого та найбільш ефективного використання, розрахувати вартість тої чи іншої земельної ділянки.

4. ОСОБЛИВОСТІ ДАНИХ ДЗК ТА ЇХ РОЛЬ ПРИ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ

Політична та економічна ситуація в нашій країні має прямий вплив на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення. Виходячи з цього потрібно здійснити аналіз активності ринку земель несільськогосподарського призначення, а також ринку оренди землі, адже якість оцінювання земельних ресурсів є проблемою першочергового значення.

Умови сьогодення потребують оновлених процесів формування системи оцінки земель, оскільки через незформовані інститути мають місце ірраціональні рішення у ході проведення процедур з оцінки. Саме зараз потрібно скористатися системою масової оцінки земель, за результатами використання якої можна побачити невідповідності, які виникають при обчисленнях, недосконалої ринку земель та зацентувати на них більш детальну увагу.

Аналіз ринку земель, станом на 2021 рік, який проводили уповноважені на це органи Держгеокадастру показали для нас наступну картину: продано 3925 земельних ділянок, в тому числі 109 ділянок за межами населених пунктів, загальна площа яких становила 1054 га, їх загальна вартість склала 2540,204 млн. грн. Право оренди за 2021 рік - продано 5101 земельну ділянку загальною площею 72110 га із загальною орендною платою, яка розраховувалась на торгах та склала приблизно 200 млн. грн. Переважна більшість земельних ділянок (4586), на які були продані права оренди, це земельні ділянки, які розташовані за межами населених пунктів. За цільовим призначенням продано в більшості випадків право оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, код 01.01. – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (тобто паї).

Як відомо із Земельного кодексу України, грошова оцінка земельних ділянок розраховується на рентній основі, тобто при її розрахунках повинні бути враховані ринкові показники, які визначають величину земельної ренти, проте ця система на жаль, не є врахованою на даному етапі оцінювання, тому отримані розрахунки не є ринковими даними.

З проведеного нами аудиту випливає, що практично усі земельні ділянки в

межах нашої держави, які за місцем розташування знаходяться у межах населених пунктів потребують проведення або оновлення нормативної грошової оцінки (рис. 14).

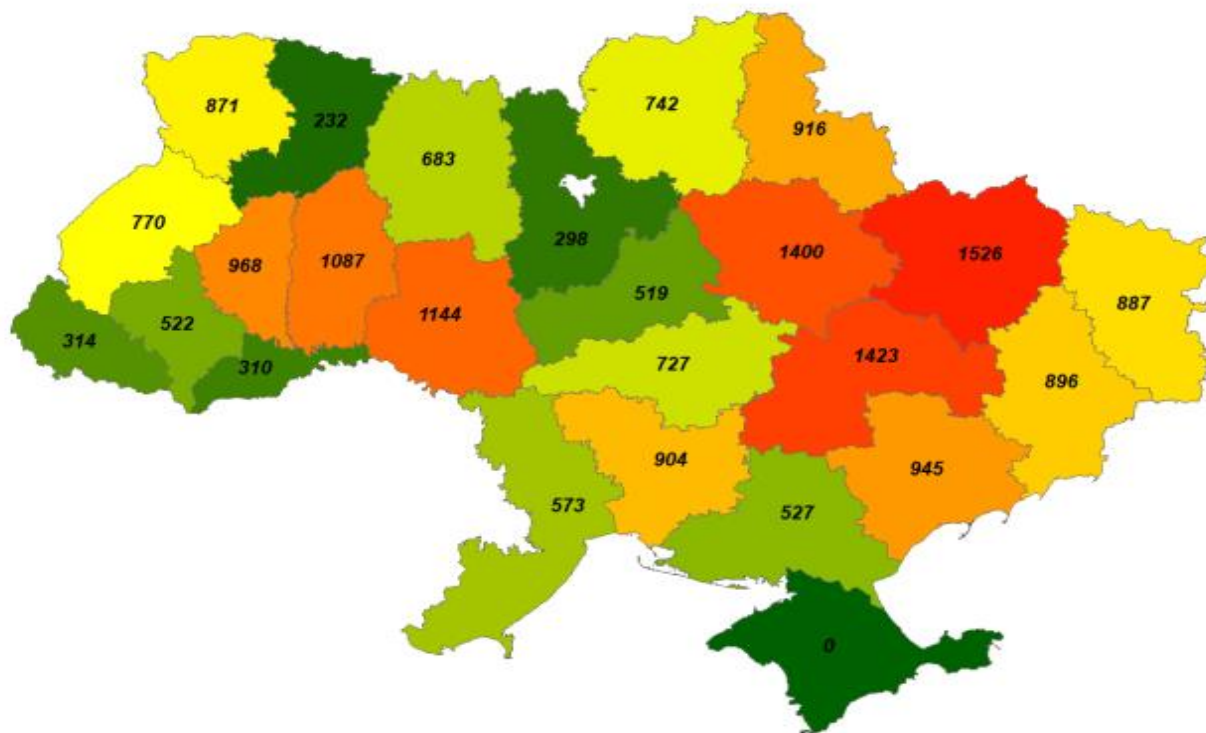


Рисунок 14 – Кількість населених пунктів, у яких потрібно провести нову грошову оцінку земель (станом на 01.01.2022 р.)

Як бачимо, наведений приклад дає нам можливість говорити про те, що майже 65% населених пунктів України потребують оновленої нормативної грошової оцінки земель, яку повинні провести органи місцевого самоврядування, затративши при цьому кошти із власних бюджетів.

Якщо говорити про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів, то станом на кінець 2021 року маємо наступну картину (рис. 15).

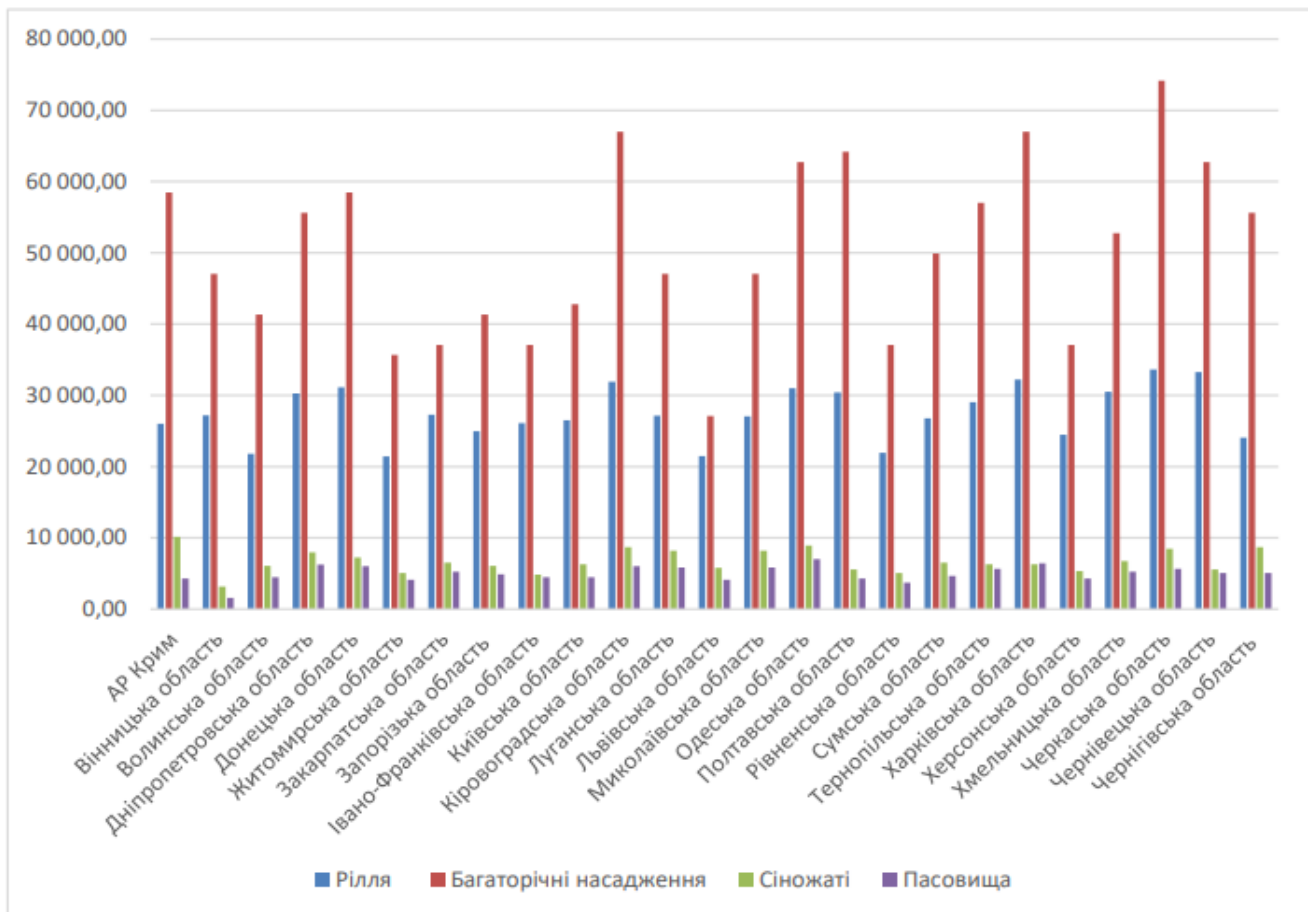


Рисунок 15 – Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь за межами населених пунктів станом на 01.01.2022 року

Найвищим показником по вартості одного гектара землі сільськогосподарського призначення, а саме під ріллею може похизуватися Черкаська область. Цей показник склав 41254 грн за гектар, найменший в Житомирській області (22856 грн). Що стосується багаторічних насаджень, то тут знову лідирує Черкаська область - 81400 грн за гектар, а найдешевшими їх оцінили у Львівській області – 28100 грн за гектар. Сінокоси – найдорожче коштують у Херсонській області – 11050 грн за гектар, а найдешевшими – Вінницька область – 4110 за гектар. Пасовища – найвища Одеська область - 8005 грн, а найнижча – Вінницька - 1850 грн за гектар.

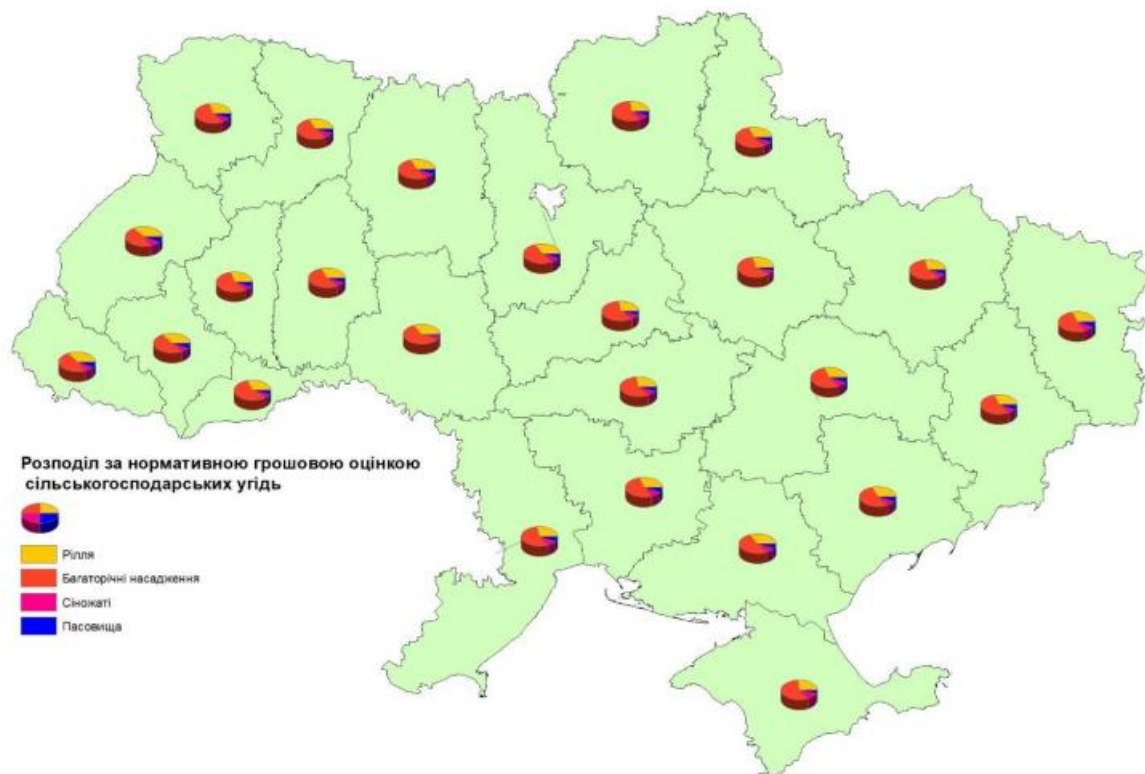
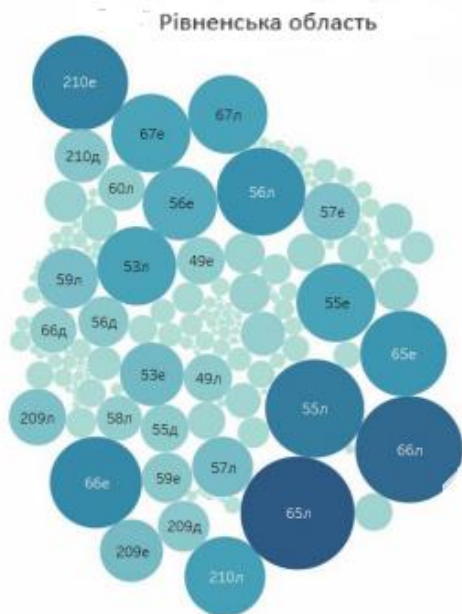


Рисунок 16 – Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь станом на 01.01.2022 року

Розподіл показників нормативної грошової оцінки ріллі за агрогрупами на території



Природні сільськогосподарські райони

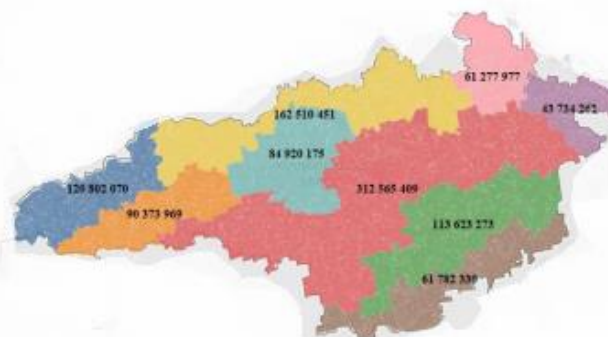


Рисунок 17 – Показники нормативної грошової оцінки на прикладі Рівненської області

Якщо уважно придивитися до показників грошової оцінки навіть за умови сприятливого збігу факторів впливу на земельні ділянки, то вони є значно нижчими за реальні ринкові ціни, особливо це стосується вартостей ділянок, котрі є в межах населених пунктів.

Оскільки на сьогодні працює повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення є нагальна потреба в удосконаленні діючої системи оцінки, що може бути можливим лише при застосуванні ринкових методів. Таким допоміжним важелем має стати методика масової оцінки земель, яка враховує спільні ознаки та багато геопросторових чинників, що на сьогодні не враховуються під час розрахунків нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Така методика ґрунтується на статистичному аналізі груп земельних ділянок за їх спільними ознаками та розраховується автоматизовано, це здешевлює собівартість робіт з проведення такої оцінки, які практично потрібно провести на 75 % всієї території нашої країни.

Єдиним негативним фактором даної оцінки є те, що вона не є досить точною на відміну від експертної, яка проводиться конкретно на визначену земельну ділянку та враховує всі її особливості, проте позитивною стороною є те, що вона не потребує постійного оновлення, що є актуальним при відкритому ринку земель. Тобто основною задачею на сьогоднішній день є, приведення існуючих показників з оцінки земель до ринкових значень, тобто відповідати реальній цінності земельних ділянок.

Для того, аби дізнатися реальну ситуацію про вартість земель, нами було проведено аналіз існуючого стану ринку оренди земель та земельних ділянок, які були продані на аукціонах, для того щоб зробити порівняння, ми використали для цього методику масової оцінки (табл. 5.).

Таблиця 5 – Дані земельних торгів станом на початок 2021 року

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця (область)	Продано лотів		Стартовий обсяг річної орендної плати лотів	Обсяг річної орендної плати за результатами торгів	
		кількість	площа, га	тис. грн	тис. грн	% від НГО*
1	2	3	4	5	6	7
1	Вінницька	129	1276,6875	3770,61	8577,97	27,30
2	Волинська	240	4857,0891	3377,93	7848,03	18,59
3	Дніпропетровська	95	1741,5795	1573,55	4883,38	24,83
4	Донецька	116	2106,2292	2622,37	3740,20	11,64
5	Житомирська	54	1256,8342	1514,88	5368,77	28,35
6	Закарпатська	49	778,2943	901,37	1083,79	9,62
7	Запорізька	25	650,6594	682,45	1459,82	17,11
8	Івано-Франківська	122	1301,1638	2319,58	4781,40	24,69
9	Київська	75	1093,1595	1117,97	4248,46	30,40
10	Кіровоградська	202	3373,2123	6807,03	22623,92	26,59
11	Луганська	75	1592,6438	2531,29	4692,96	14,83
12	Львівська	195	2711,8791	2418,33	9783,06	32,40
13	Миколаївська	196	4322,7851	4824,87	16722,74	27,73
14	Одеська	467	9804,1321	19381,77	34756,42	14,35
15	Полтавська	155	2749,2719	4753,81	18370,69	36,94
16	Рівненська	123	2134,2653	1101,28	2933,89	21,31
17	Сумська	141	2950,8653	2177,81	8409,31	30,89
18	Тернопільська	311	2989,7042	3027,96	9497,91	25,09
19	Харківська	76	1025,6179	1890,99	3589,83	15,19
20	Херсонська	141	6930,6723	5292,83	11549,35	17,46
21	Хмельницька	69	1138,4450	2007,48	5529,92	22,04
22	Черкаська	169	1609,1797	2946,73	8011,91	21,75
23	Чернівецька	50	433,1825	723,56	1336,42	14,78
24	Чернігівська	103	2745,0671	4299,35	11488,28	26,72
	Всього	3940	61572,6201	85040,50	215300,84	21,58

Як бачимо із таблиці, було продано 3940 орендних прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, сумарний стартовий об'єм річної орендної плати проданих лотів склав 85040,50 тис. грн, а річної орендної плати за результатами торгів – 211288,41 тис. грн.

Ми проаналізували середні показники цін на оренду земель сільськогосподарського призначення в регіонах України, дані наводимо в табл. 6.

Таблиця 6 – Середні показники ціни на оренду земель сільськогосподарського призначення у розрізі адміністративно-територіальних одиниць України

Назва області	Ціна за 1 га, (грн)
Вінницька	1973
Волинська	1200
Дніпропетровська	2220
Донецька	2183
Житомирська	993
Закарпатська	2054
Запорізька	2256
Івано-Франківська	2000
Київська	2858
Кіровоградська	1760
Луганська	979
Львівська	2210
Миколаївська	975
Одеська	2488
Полтавська	4346
Рівненська	1202
Сумська	2943
Тернопільська	2013
Харківська	2176
Херсонська	1213
Хмельницька	2153
Черкаська	2885
Чернівецька	3020
Чернігівська	1300

Як бачимо, найнижчий показник ціни на оренду одного гектара земель сільськогосподарського призначення наявний у Луганській області – близько 1000 грн, а найвищий у Полтавській – більше 4000 тис. грн, середній показник у межах всієї території України складає 2000 грн.

У відповідності до даних Держгеокадастру на початок 2021 року загальна кількість земельних ділянок, які були передані в оренду, склала – 5478, їх загальна площа земель склала 72589,20 га, стартова річна орендна плата в середньому становила – 15,80 грн/кв. м, максимальна – 115,90 грн/кв. м у Харківській області, а найменша 0,1 грн/кв. м у Житомирській області.

Далі проаналізовано інформацію про продані земельні ділянки на кінець 2021 року. Так, згідно інформації Держгеокадастру станом на кінець 2021 року

загальна кількість проданих ділянок склала 45256, загальна площа 1025,62 га, середня вартість – 189,05 грн/кв. м, максимальна вартість – 3578,50 грн/кв. м у місті Львові, мінімальна – 20,45 грн/кв. м в Донецькій області (на підконтрольній нами території).

Отже, як бачимо оцінка земель має дуже важливе значення у процесах ведення земельних відносин та системі ДЗК. Вона є основою ринкового ціноутворення та процесів оподаткування земельних ділянок, що є основою наповнення місцевих бюджетів та складовою розвитку ринку земель сільськогосподарського товарного виробництва.

Через те, що в Україні постійно відбуваються реформи у системі оподаткування, особливої актуальності набула проблема із визначення самої бази оподаткування. Власне масова оцінка повинна вирішити актуальні та важливі завдання, які мають місце в оподаткуванні, забезпечити її функціонування та удосконалення у відповідності до вимог ринку.

Аналіз світових методик з оцінки вартості земель дає можливість нам говорити про те, що вони засновані на досвіді суб'єктів оцінки і аналізі проданих аналогічних об'єктів. Світова система оподаткування нерухомого майна працює за трьома підходами: визначення суб'єктів та об'єктів оподаткування, визначення вартості об'єктів, які підлягають оподаткуванню, збір податків.

Окрім того, що масова оцінка землі чи іншого нерухомого майна направлена на визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, вона слугує ще і важелем підвищення економічної ефективності цілісної системи оподаткування. Економічно - ефективною системою оподаткування майна є в тому випадку коли, все майно, яке повинно бути оподаткованим є ідентифікованим, а помилки, пов'язані із визначенням вартості майна чи з його оцінкою для цілей оподаткування є мінімальними (податкові надходження складають 100% від загальної суми, а витрати на адміністрування податку є мінімальними). Ефективна сфера оподаткування майна – це економічна концепція граничної корисності та скорочення доходів. Саме за умов ефективного адміністративного управління, побудови та застосування автоматизованої системи масової оцінки, як землі так і

нерухомого майна, утворить таку оціночну систему, яка є точною, одноманітною, неупередженою, надійною, а її використання буде проводитися з низькими витратами в розрахунку на один об'єкт оподаткування.

Отже, масова оцінка землі є важливим елементом системи оподаткування на основі бази ринкової вартості. Розвиток системи масової оцінки земель зумовлений розвитком системи оподаткування, податком на нерухоме майно, а базою оподаткування є вартість нерухомого майна.

Економічна сторона податку на нерухоме майно вимагає застосування для податкової бази поточної ринкової вартості земель чи іншого нерухомого майна. Вартість земель за допомогою масової оцінки повинна визначатися через побудову статистичних моделей на основі ринкових даних, які можна отримати через моніторинг та аналіз ринку.

Система оподаткування нерухомого майна повинна використовувати поточні ринкові вартості майна, використавши при цьому Міжнародні стандарти оцінки, Національні стандарти №1 і №2.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки визначається найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють раціонально, мають усі необхідні дані, а на величині ціни угоди не позначаються які-небудь надзвичайні обставини, які можуть виникати між її учасниками.

Якщо говорити про земельний податок, то він являє собою плату за користування нею. Кожна із земельних ділянок наділена своєю вартістю, яка залежить насамперед від їх місцярозташування, якісних показників, фізичного і хімічного складу тощо.

Податок від використання землі є джерелом коштів для фінансування заходів з раціонального використання та охорони земель, ведення земельного кадастру, землеустрою, моніторингу, розвитку населених пунктів. Його розмір залежить від об'єктивних ознак, тому його неможливо знизити чи підвищити. Він повинен бути спрямований на перерозподіл диференціальної ренти, яка залежить від конкретних властивостей земельної ділянки, а його застосування впливати на

раціональний перерозподіл абсолютної ренти від цільового використання земельної ділянки.

За такими підходами можна отримати такий результат, що чим точнішою буде ставка земельного податку, яка відобразатиме фактичні ознаки чи прибутковість земельної ділянки, тим більшим буде бажання власників сумлінно сплачувати податок, а це збільшить надходження до бюджету громад.

Основною проблемою сьогоднішнього дня є те, що методологія нормативної грошової оцінки не є ринковим видом оцінки, нормативні показники не відповідають умовам ринку, а індексація отриманих показників на індекс споживчих цін, ще більше «спотворює» вартість земель.

Для реформування діючої системи оподаткування земель, для того аби визначити справедливу ставку податку, необхідно провести податкове зонування території, що дасть можливість органам місцевого самоврядування скорегувати неринкові показники вартості земель, які відповідатимуть реальній ринковій ситуації. Це значно збільшить надходження до бюджетів громад та зменшить податкове навантаження особливо вразливих груп землевласників та землекористувачів, які потребують фінансової підтримки з боку держави.

Податкове зонування території потрібно розпочати з визначення корегуючих коефіцієнтів щодо ставок земельного податку за допомогою порівняльної оцінки територій, за комплексом природних та антропогенних факторів. Це насамперед поділ території на приблизно однакові за економічними й природними умовами зони. Так ставка податку буде щорічною, її встановлюватимуть органами місцевого самоврядування для кожної категорії земель у процентному відношенні до нормативної грошової оцінки земель.

Нами було проведено податкове зонування території Гощанської об'єднаної селищної громади Рівненського району Рівненської області для того, щоб визначити межі зон для цілей оподаткування та скоригувати діючі ставки земельного податку. Метою податкового зонування території Гощанської об'єднаної селищної громади було визначення п'яти зон з диференційованими коефіцієнтами для того, аби підвищити чи знизити ставки земельного податку в

залежності від кількості факторів, які мали вплив на ціну земельних ділянок (рис. 18).

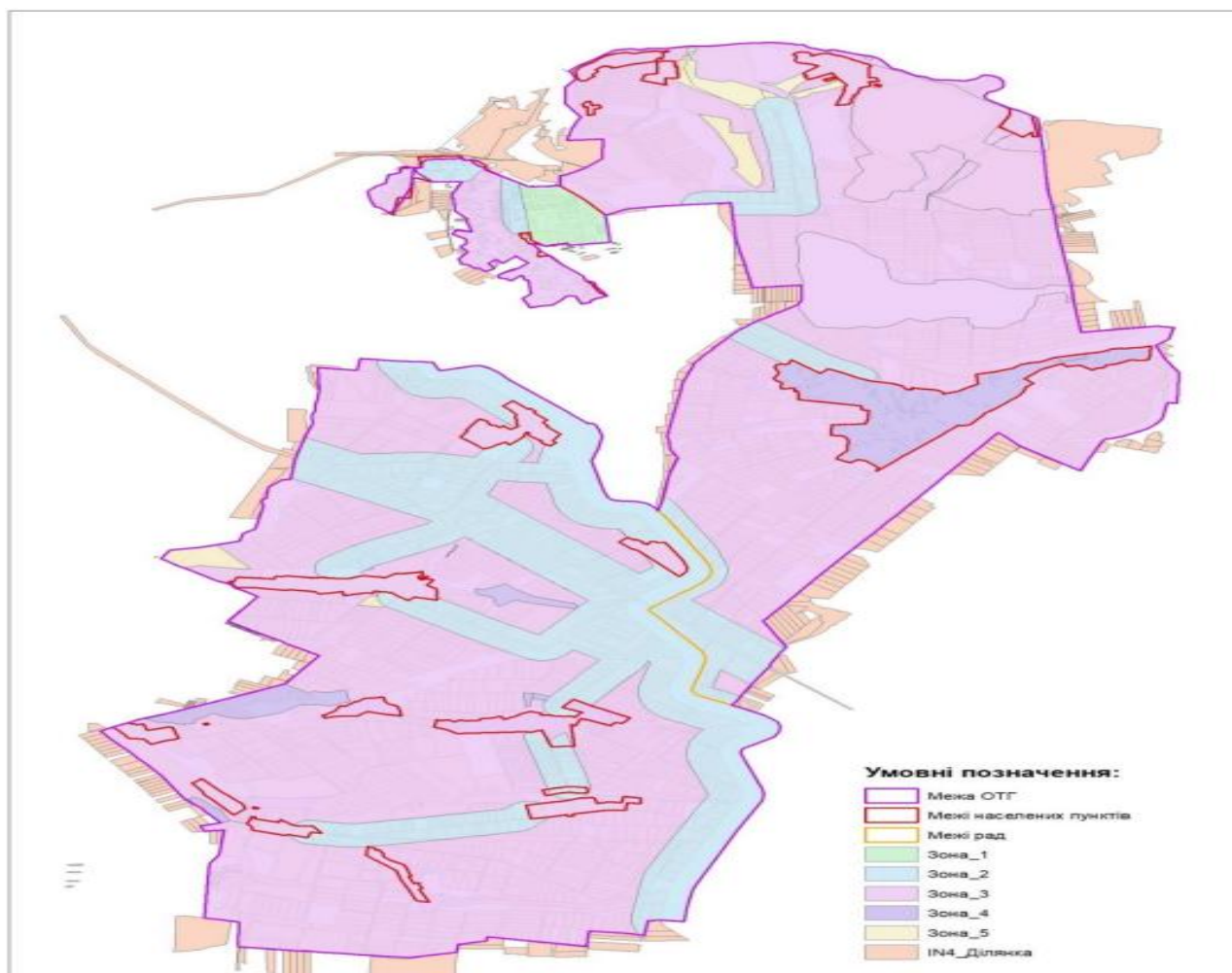


Рисунок 18 – Податкове зонування Гоцанської об'єднаної селищної громади

Далі у вигляді таблиці подано процентне відношення щодо збільшення чи зменшення податкової ставки та її диференціація.

Таблиця 7 – Ставка земельного податку

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

У відповідності до методики податкового зонування, зони визначалися окремо в межах населених пунктів, які входять до складу Гощанської об'єднаної селищної громади, та за її межами. В смт. Гоща виділено три зони оподаткування – 1, 2, 3. Для земельних ділянок, які потрапляють до зони 1 застосовувався коефіцієнт 1,5 (150%) ставки земельного податку, оскільки в цій зоні є висока концентрація інфраструктурних та промислових об'єктів. Для земельних ділянок, які належать до 2-ї зони коефіцієнт 1,3 (130%) ставки земельного податку, це ділянки з розвиненою інфраструктурою та розміщені близько до центральної частини селища. Для земельних ділянок, віднесених до зони 3 був застосований коефіцієнт 1,0 (100%) ставки земельного податку, це садибна забудова. До податкових зон 4 та 5 з коефіцієнтами 0,7 (70%) та 0,5 (50%) відповідно смт. Гоща віднесено вкраплені виняткові земельні території, які мають соціальне та комерційне призначення та використовуватимуться у майбутньому для розвитку Гощанської об'єднаної селищної громади.

У селі Бочаниця виділено 4 податкову зону та окремі вкраплення 5 зони - коефіцієнт 0,7 (70 %) ставки земельного податку. Села Витків, Дуліби, Липки, Микулин, Мичів, Полівці, Садове, Синів, Тучин віднесено до податкової зони 5 - податковий коефіцієнт 0,5 (50%).

Землі сільськогосподарського призначення товарного виробництва, які розташовані за межами населених пунктів віднесено до 3-ї зони - коефіцієнт 1,0 (100%). Але ті ділянки, які знаходяться на відстані 500 м (з обох сторін) від доріг регіонального значення та 300 м від доріг місцевого значення віднесено до 2 зони - коефіцієнт 1,3 (130%).

Земельні ділянки природно-заповідного фонду віднесено до зони 5 - коефіцієнт 0,5 (50%), лісгосподарського призначення віднесено до зони 4 - коефіцієнт 0,7 (70%).

Що стосується територій, які направлені на розвиток Гощанської об'єднаної селищної громади, які відведені під комерцію отримали коефіцієнт 0,7 (70%), а ті, які направлені на соціальні цілі - коефіцієнт 0,5 (50%).

Таке зонування потрібне для того аби встановити справедливу та

економічно обґрунтовану ставку земельного податку і це є одним із найголовніших завдань влади, бо саме це сприяє дотриманню принципу справедливості при оподаткуванні, збільшує наповнення місцевого бюджету, впливає на розвиток територій ОТГ.

Подана методика зонування Гошанської об'єднаної селищної громади є простою у застосуванні, прозорою та задовільняє принцип справедливості оподаткування та принцип економічності адміністрування податків. Низьке податкове навантаження на земельні території, які виділені на розвиток ОТГ на перспективу дасть можливість розвинути інвестиційний клімат та допоможе залучати додаткові фінанси до бюджету.

Окремо досліджувалися незареєстровані в ДЗК земельні ділянки. Їх аналіз проводився за допомогою отриманих даних Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру.

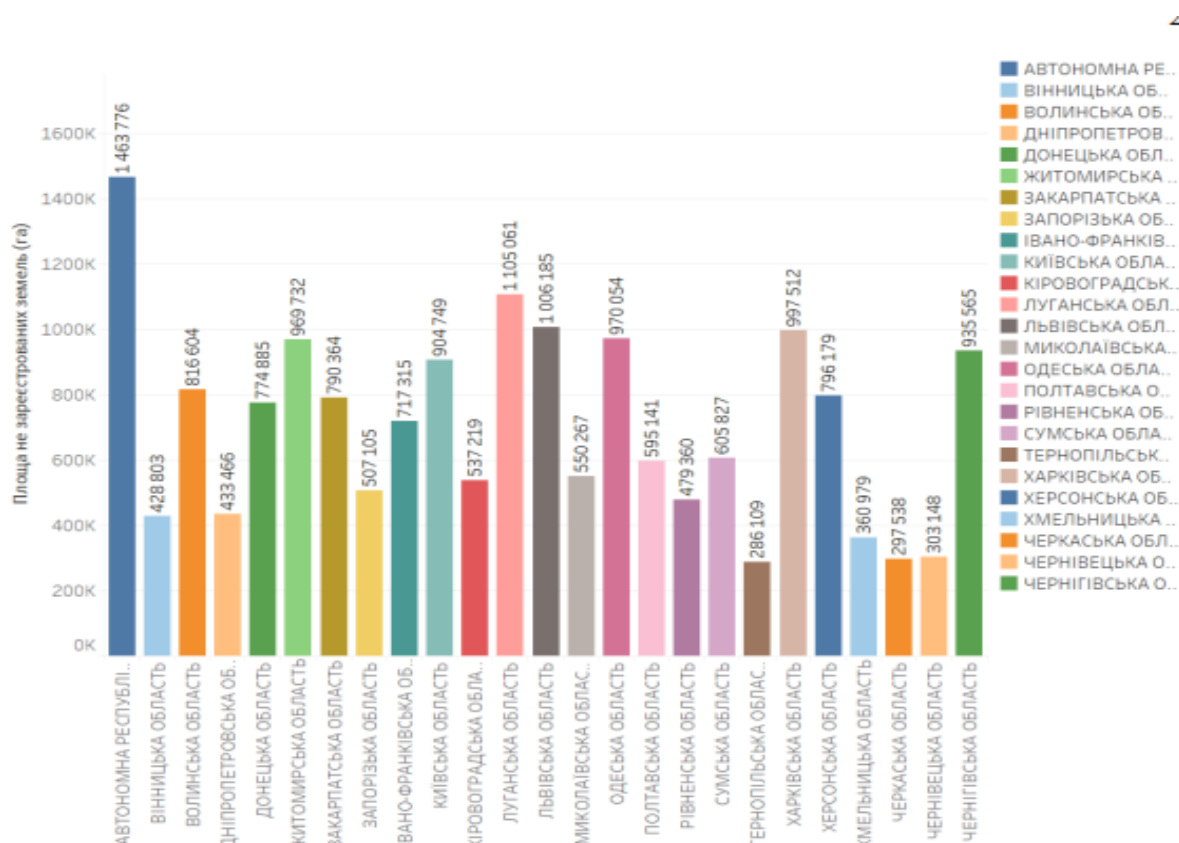


Рисунок 19 – Незареєстровані земельні ділянки, по областях в Україні, га

Як видно з рисунка, більшість незареєстрованих земельних ділянок знаходиться на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим, а це близько 1,5 млн. га, а найменше їх у Тернопільській області – біля 300 тис. га.

Далі було показано у вигляді діаграми візуалізацію незареєстрованих земельних ділянок у процентному відношенні від загальної площі адміністративно-територіальних одиниць регіонів (рис. 20 і 21).

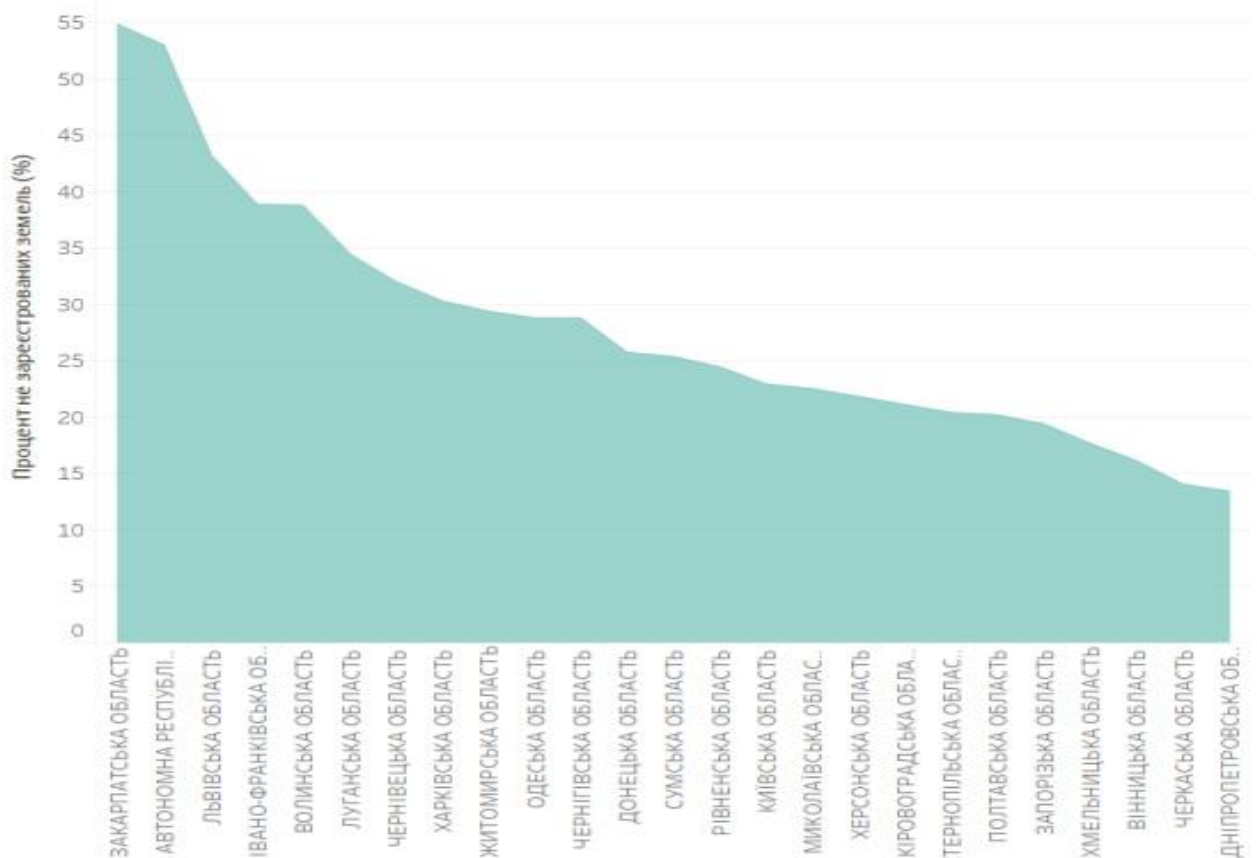


Рисунок 20 – Незареєстровані в ДЗК земельні ділянки у відношенні до площі адміністративно-територіальних одиниць, %

Як видно із рисунку 20, практично 60% загальної площі земель Закарпатської області є незареєстрованими в НКС, а найнижчий показник незареєстрованих територій – менше 15 % - Дніпропетровська область.

У загальному середній показник незареєстрованих земельних ділянок на території держави складає 20 %, що є досить гарним показником для податкових надходжень до бюджетів об'єднаних територіальних громад.

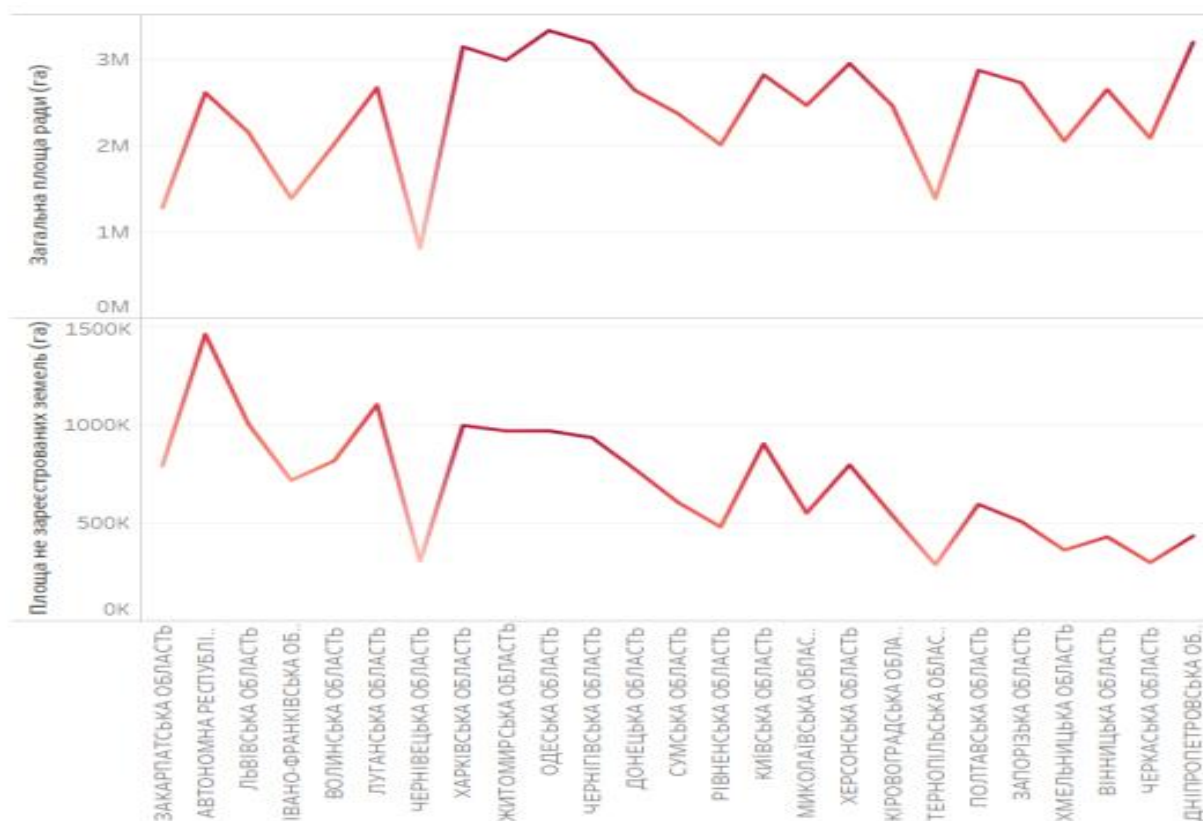


Рисунок 21 – Співвідношення між показниками площі незареєстрованих земель та загальною площею адміністративно-територіальних одиниць, га

За отриманими показниками щодо незареєстрованих земельних ділянок в межах усієї держави, було розроблено алгоритм, який за допомогою геоінформаційного забезпечення дасть можливість виявляти ці незареєстровані землі в межах кожної громади, а тим самим дасть можливість з'ясувати кількість коштів, які можуть надійти від сплачених податків до бюджету з кожної із громад.

Рисунок нижче дає нам наочне відображення такого алгоритму.

Ключовими даними, які покладено в основу алгоритму було взято дані ДЗК, геопорталу (<https://ngo.land.gov.ua>), Загальнонаціональної (Всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а саме інформація про площі, місце розташування, нормативну та експертну грошову оцінку земельних ділянок та іншого нерухомого майна, яке слугує поліпшенням земельних ділянок, дані по оренді.



Рисунок 22 – Алгоритм визначення незареєстрованих ділянок,
на які не накладено податків

Спочатку інтегрувалася інформація з Національної кадастрової системи в формі векторного шару, потім поступово додавалася інформація про межі населених пунктів, кордони утворених ОТГ. Далі за допомогою програмного середовища ArcMap, додавалися дані щодо середньої базової вартості кв м для кожного окремого населеного пункту та сільської ради, показники щодо ставок оподаткування на поточний рік з врахуванням коефіцієнта індексації, середні показники щодо нормативної грошової вартості одного гектара (1га). В програмі спочатку відбувається операція щодо накладання цих даних та місць їх перетину. Далі операція Intersect перевіряє внесену інформацію з даними ДЗК, таким чином можна побачити ділянки, на які сплачується чи не сплачується податок. При використанні операції Join, відбувається з'єднання внесеної інформації в єдиний масив даних. Операція Erase дає можливість поєднати отриману сукупну інформацію з даними щодо меж населених пунктів, меж ОТГ. Таким чином виокремлюються необліковані території. Наступним кроком є розрахунок добутку площ необлікованих територій і середньої (базової) вартості, враховуючи індекс

споживчих цін. Таким чином отримуємо середню (базову) вартість земельних масивів.

Для розрахунку величини податкової вартості беруться земельні масиви, які не мають векторного покриття, шляхом добутку двох показників розраховується їх середня (базова) вартість і ставка оподаткування. В результаті формується таблиця формату Excel, з готовими даними недоотриманих місцевим бюджетом об'єднаної територіальної громади податкових надходжень, щодо кожного її населеного пункту.

Середовище Model Builder програми ArcGIS дає можливість побачити суми додаткових надходжень від земельного податку до місцевих бюджетів ОТГ.

Власне застосування даних масової оцінки земель, як ринкової бази оподаткування земель, дасть можливість підвищити раціональне економічно вигідне використання землі, залучати інвестиції, підвищувати вартість цілісної території ОТГ.

5. ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОПРОСТОРОВИХ МОДЕЛЕЙ ПРИ ВИКОРИСТАННІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Розвиток інформаційних технологій створює умови, при яких масова оцінка земель потребує розроблення моделі, яка автоматично зможе вести розрахунки вартостей земельних ділянок, враховуючи при цьому фактори впливу як попиту так і пропозиції ринку визначеної території.

На попит та пропозицію впливають місце розташування та індивідуальні характеристики об'єктів оцінки.

Модель масової оцінки поділяється на непросторові та просторові категорії.

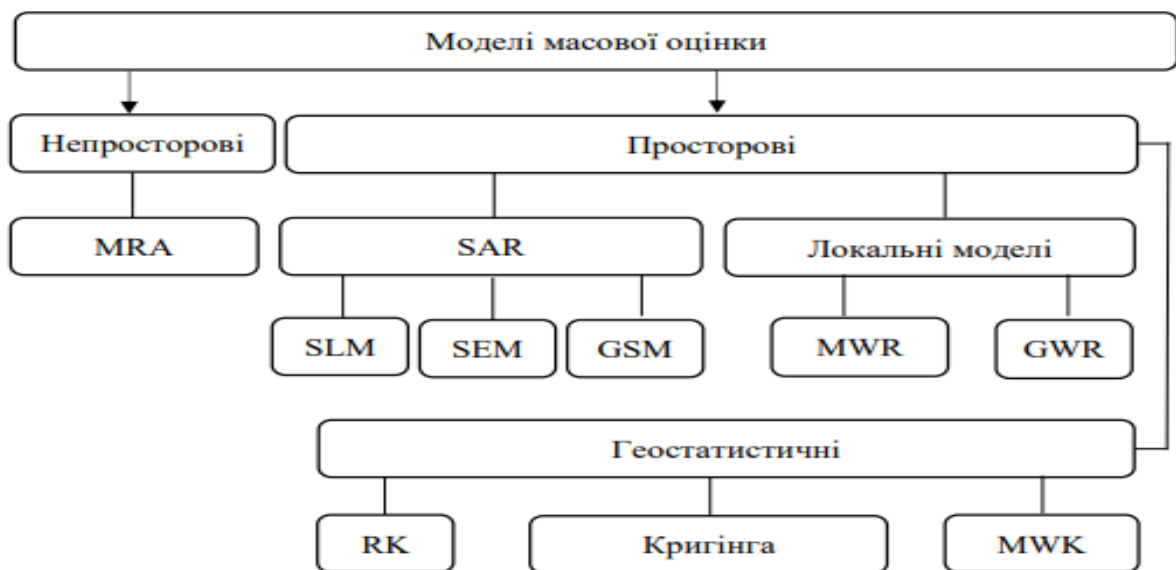


Рисунок 23 – Категорії моделі масової оцінки земель

Якщо розглядати масову оцінку по простому, то вона складається із завдань, які стоять перед нею та теоретичного і математичного їх вирішенням. Тобто це база ухвалення рішень через проведені емпіричні дослідження. Проте насамперед потрібно зібрати інформацію з якомога більше інформаційних джерел, яку потрібно проаналізувати. Таким чином буде побудовано інформаційну модель, яка стане основою для прийняття рішення.

Під час управління земельними ресурсами постійно іде вирішення стратегічних, тактичних та операційних завдань, для яких потрібна нормативна вартість земель. Земельний кадастр повинен містити у собі не лише дані про площі земельних ділянок, їх межі, права на них, а й вартості по кожній земельній

ділянці. Саме тому, щоб виконувались усі поставлені завдання потрібно застосовувати інформаційні моделі.

Весь світовий ринок працює за принципом, що розрахунок вартості земельних ділянок відбувається в умовах інформаційної невизначеності, які потрібно або зменшити або зовсім виключити, тобто застосувавши системний підхід до оцінки.

При оцінці земельних ділянок в межах населених пунктах беруться до уваги такі показники, як функціональне призначення, щільність забудови, елітність місця розташування, екологічний стан, соціальна та інженерно-транспортна інфраструктура тощо. За цими показниками вся територія України поділяється на оціночні зони, які диференціюються за базовими ставками земельного податку та нормативною вартістю земель.

Масова оцінка земель містить у собі правову та метричну складові, остання з яких утворюється на підставі топографо-геодезичних та геоінформаційних технологій за допомогою розробленого програмного модуля з використання супутникових навігаційних систем та безпілотних літальних апаратів. Масова оцінка земель формується на підставі збору, оброблення та актуалізації детальної кадастрової інформації про вартісні особливості земель та їх цільове призначення.

Для успішного функціонування моделі, насамперед потрібно створити простір параметрів, які впливають на результати оцінки земель, шляхом їх групування на основі кластеризації та принципу відповідності. Усі показники, які входять до груп, мають реальні просторові параметри, за якими визначаються переваги земельної ділянки. За сукупностями параметрів простору, територія міста ділиться на оціночні зони та підзони та отримує бальну оцінку. Така структурована система моделей дає можливість переходити від параметрів до комплексних оцінок, тобто є логічно вибудованою.

Для того аби вчасно вирішувати завдання, які стоять перед нами, розрахунок вартості земельних ділянок, потрібно досліджувати чинники впливу та намагатися якомога швидше усувати інформаційні невизначеності при застосуванні інформаційних моделей. Як показує світовий досвід, вирішити ці

проблеми можливо застосовуючи автоматизовану модель оцінки, основою якої є регресійний аналіз.

З наведених прикладів можна стверджувати, що основними підходами до побудови масових моделей оцінки земель є регресійний, геоінформаційний і нейромережевий підходи.

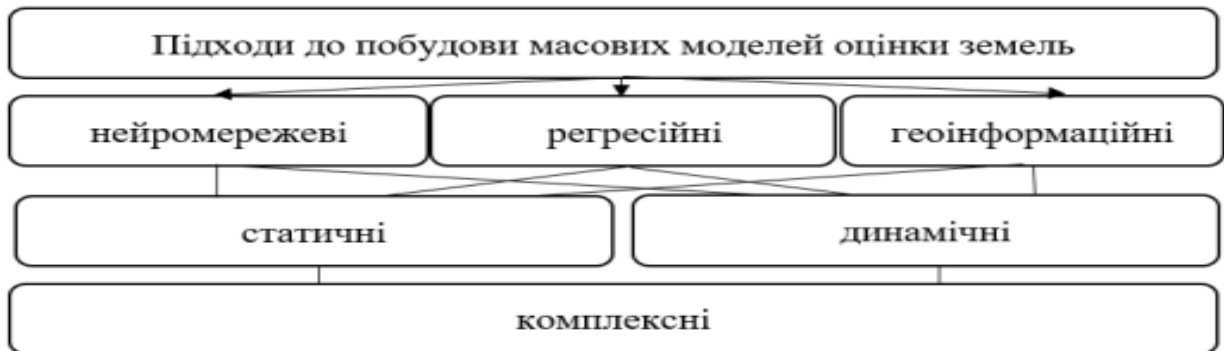


Рисунок 24 – Інформаційна модель масової оцінки земель

Вдосконалена інноваційна модель оцінки земель матиме наступний вигляд.

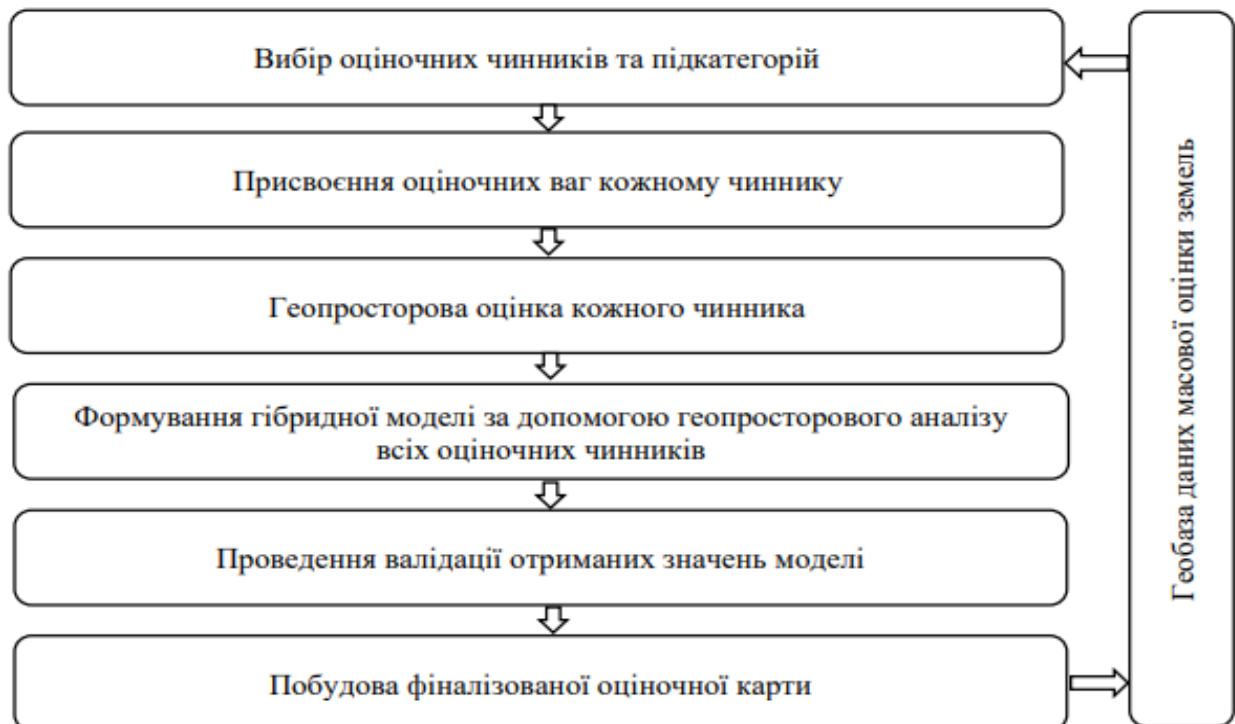


Рисунок 25 – Вдосконалена інноваційна модель оцінки земель

При розробленні моделі оцінки всі фактори, які мають вплив на її результати були поділені на групи, а саме: фізичні (землекористування), соціальні (користь для суспільства), економічні (вигода), екологічні (сприятливість земель

до небезпек) та правові (правові обмеження).

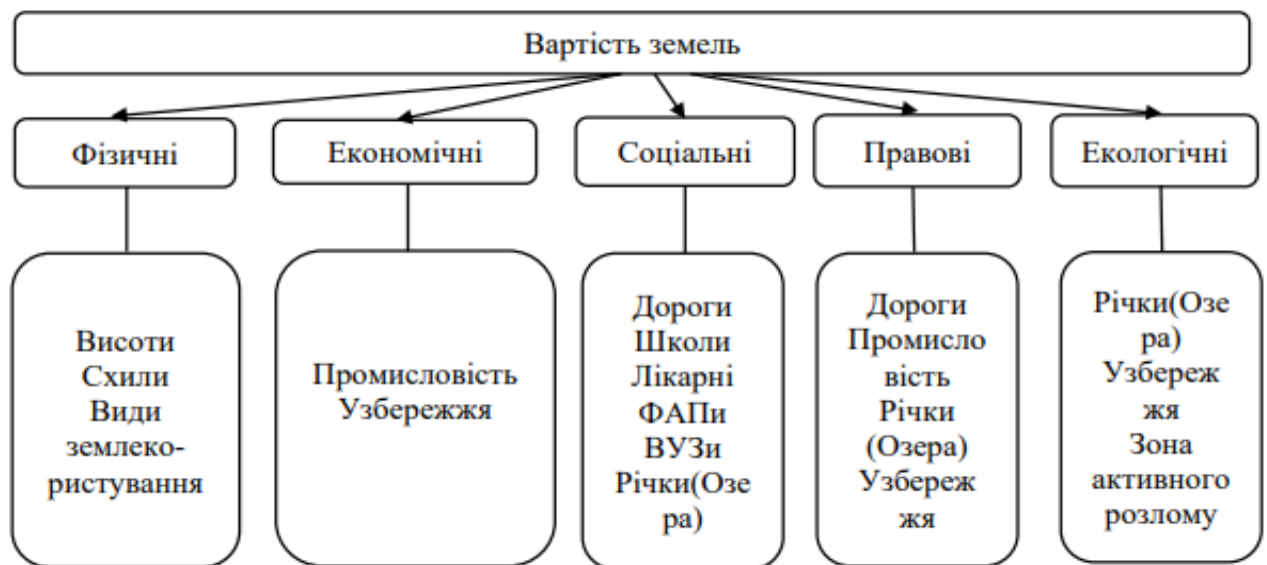


Рисунок 26 – Фактори моделі оцінки

Кожному із перелічених факторів впливу присвоєно бал від 0 до 5, де 5 це найвищий вплив на вартість землі, а 0 – відсутність такого впливу. Шари растру, що утворюють оціночну карту через арифметичні операції об'єднують всі шари в один. Впровадження запропонованих технології геопросторових моделей автоматизує процес масової оцінки земель та підвищить її об'єктивність у майбутньому.

Ще однією новинкою геоінформаційних систем сьогодення стало включення координат об'єкта дослідження, тобто процес геокодування. Це дозволило виявити специфічний вплив ціноутворюючих характеристик, сформувати локальні ринки земель та іншого нерухомого майна, побачити тенденції у розвитку населених пунктів утворених громад.

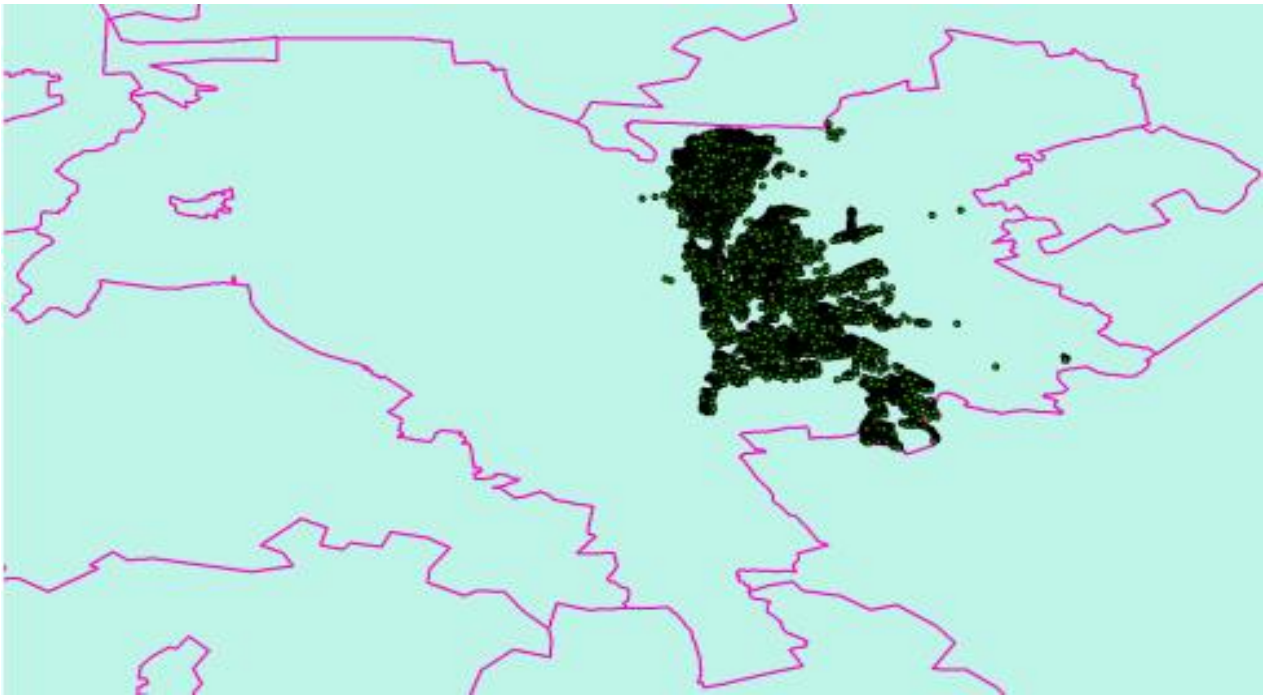


Рисунок 27 – Геокодування одного із міст Рівненської області

Процес геокодування є у загальному доступі через Google.maps, OpenStreetMap тощо. Процес масової оцінки за допомогою геокодування має можливість виявляти сусідні об'єкти нерухомого майна, які слугують об'єктами-аналогами і таким чином оцінювач через порівняння отримує велику кількість інформації. Так, було зроблено дослідження ринку земель способом геокодування щодо усіх транзакцій зі земельними ділянками.

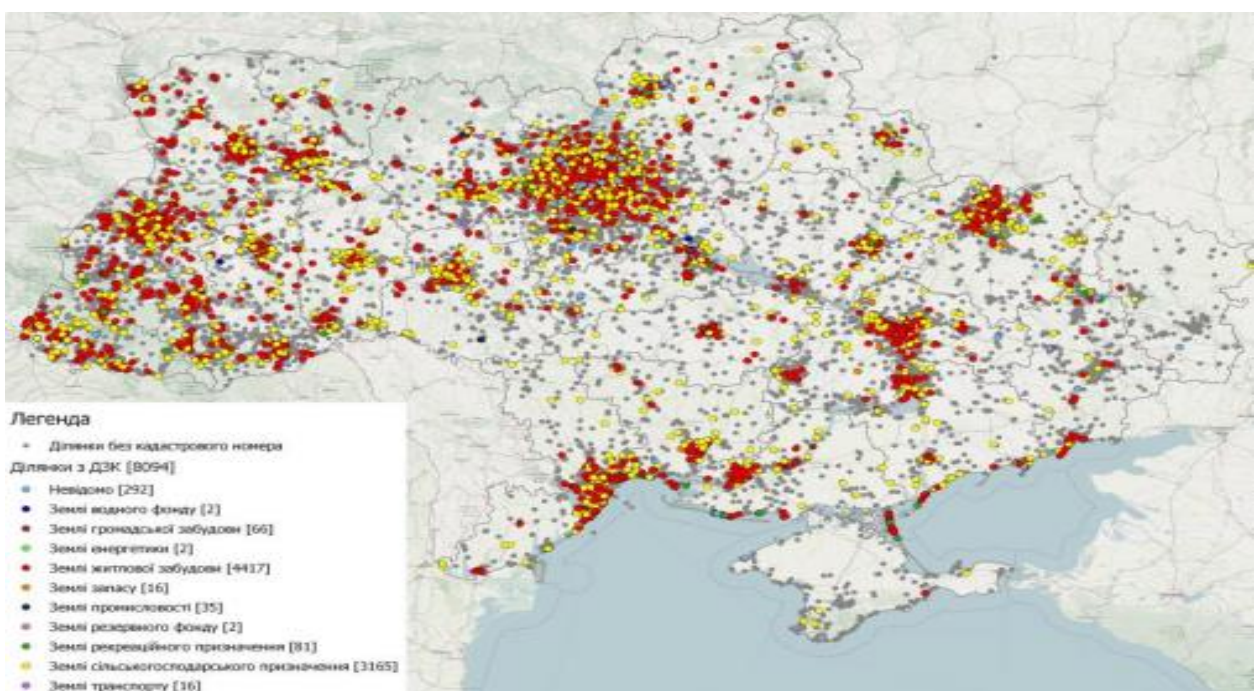


Рисунок 28 – Геокодування об'єктів щодо продажу земельних ділянок в Україні

Як бачимо процес геокодування є ефективним інструментом масової оцінки земель, що при використанні дає можливість через врахування фактору місцязростащування об'єктів визначати вплив різних показників, виявляти ціноутворюючі особливості та зацентувати увагу на виявленні найбільш розвинених районів громад.

Аналіз методик грошової оцінки земель в нашій державі дає нам право сказати про те, що методичні підходи є застарілими і не відображають об'єктивних реальних показників оцінки. Тому на зміну нормативної потрібно ставити масову оцінку земель, яка зможе показати ринкову вартість земель.

В результаті відкритого ринку земель та реформ проведених в Україні, земля стала об'єктом товарно-грошових відносин, тому потрібно знати її реальну вартість. Для вирішення цієї проблеми потрібно щоб усі обчислення відбувалися виключно по підходах та методах оцінки, на оновлених ринкових даних, використовувати прості розрахункові моделі, методологія яких зрозуміла максимально широкому колу зацікавлених сторін та легко перевіряється.

Ринок земель вимагає державного нормативно-правового забезпечення економічної сфери, що сприятиме формуванню сприятливих умов для ведення бізнесу, збереженням балансу інтересів всіх суб'єктів ринкових відносин та регулює процес його формування.

Ринок земель відображає всі операції із земельними ділянками в реєстрах прав, проте ціна землі не обов'язково повинна бути вказаною. Вартість об'єкта відображається у договорах купівлі-продажу, і в переважній більшості вона є мінімальною для того, щоб приховати повну оплату податків. Власне геопросторова база даних в якій міститься реальна ринкова вартість об'єктів є пріоритетним напрямом політики держави, оскільки це насамперед наповнення бюджетів громад, а тим самим їх розвиток у майбутньому.

Масова оцінка земель направлена на визначення вартості об'єкта оцінки, відомості про який внесені до державного земельного кадастру, у межах однієї оціночної території на фіксовану дату. Як вже говорилося, на результати оцінки впливає безліч чинників, одні з яких підвищують, а інші знижують вартість

об'єкта оцінки. Наглядно їх можна подати у вигляді наступної таблиці.

Таблиця 8 – Чинники впливу на ринкову вартість земельних ділянок

Чинники, які підвищують вартість земель	Чинники, які знижують вартість земель
Містобудівні чинники впливу на вартість	
<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження історичного центру • Місцезнаходження зон рекреації (ліси, парки, сквери, зелені зони, бульвари, пляжі) • Місцезнаходження найбільш престижних зон, вулиць • Місцезнаходження гаражних кооперативів, автостоянок • Місцезнаходження водних об'єктів (річки, озера, ставки) • Місцезнаходження адміністративних і ділових центрів 	<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження зон, несприятливих для будівництва (зони підтоплення, карстові явища, просідання ґрунтів, заболоченість) • Місцезнаходження виробничих малопривабливих об'єктів
Санітарно-екологічні чинники впливу на вартість	
	<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження зон забруднення повітря • Місцезнаходження санітарно-захисних зон від об'єктів, що є джерелами забруднення повітря • Рівень забруднення повітря і води • Джерела наявної чи потенційної екологічної небезпеки, осередки можливих катастроф (АЕС, склади токсичних і / або вибухонебезпечних речовин, заводи кольорової металургії, хімічні та ін. підприємства з небезпечним циклом)
Соціальні чинники впливу на вартість	
<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження культурних центрів • Характеристика та кількість об'єктів культури (клуби, кінотеатри) 	<ul style="list-style-type: none"> • Малопривабливі соціальні об'єкти (об'єкти Державної пенітенціарної служби, психіатрична лікарня)
<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження та характеристики середніх загальноосвітніх шкіл • Місцезнаходження та характеристики дитячих садів • Місцезнаходження та характеристики ВНЗ • Місцезнаходження та характеристики спортивних об'єктів (палаці спорту, стадіони) • Місцезнаходження та характеристики поліклінік • Місцезнаходження та характеристики лікарень • Кількість лікарень і поліклінік 	

<u>Житлово-комунальні чинники впливу на вартість</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Комунальна інфраструктура (водопостачання, газопостачання, каналізація, електропостачання, тепlopостачання) • Місцезнаходження залізничних вокзалів • Місцезнаходження залізничних станцій • Місцезнаходження зупинок громадського транспорту 	<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження залізниці • Місцезнаходження транспортних магістралей • Місцезнаходження ліній електропередач високої напруги • Місцезнаходження об'єктів підвишеного шуму (шумового забруднення)
<u>Економічні чинники впливу на вартість</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження та характеристики готелів • Місцезнаходження та характеристики об'єктів рекреації (санаторії тощо) • Місцезнаходження та характеристики продуктових магазинів • Місцезнаходження та характеристики об'єктів громадського харчування (кав'ярні, їдальні) • Місцезнаходження та характеристики об'єктів торгівлі (торговельний центр, ринок, супермаркет) 	<ul style="list-style-type: none"> • Місцезнаходження промислових центрів • Місцезнаходження та характеристики об'єктів промисловості (заводи, фабрики)
<u>Статистичні чинники вартості</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Чисельність населення 	<ul style="list-style-type: none"> • Рівень безробіття
<ul style="list-style-type: none"> • Рівень добробуту 	

Всі подані чинники впливають на формування ринкової вартості земель, тому їх потрібно вносити на карту оптимального масштабу у вигляді векторних шарів, ураховуючи при цьому специфіку кожної окремої території. Через те, що ринкова вартість об'єкта оцінки встановлюється на момент укладання угоди, тобто в певний період часу, то вона розраховується сумуючи між собою площу земельної ділянки (га), середню вартість одного м² об'єктів нерухомості - аналогів, для яких існує інформація щодо транзакцій із земельними ділянками (грн) та коефіцієнти чинників впливу на вартість земельної ділянки.

Таким чином ринкова вартість 1 м² земельної ділянки буде однакою для всіх земельних ділянок з певним видом дозволеного використання у межах однієї оціночної зони обмеженої межами кадастрового кварталу. Проте, при розрахунках треба враховувати той факт, що частка ділянок з відомою ринковою вартістю є меншою від загальної кількості земельних ділянок, розташованих в оціночній зоні, а тому чим більше даних щодо ринкової вартості вихідних об'єктів буде враховано, тим точнішим буде результат оцінки.

На підготовчому етапі оцінки необхідно об'єкт оцінки диференціювати за цільовим призначенням. Усі фактори впливу повинні враховувати різні групи ознак, це насамперед місцезнаходження земельної ділянки. Так утвориться єдиний показник ринкової вартості для кожної групи видів цільового призначення земель у населеному пункті. Всі дані факторів впливу на вартість є семантичними (опису загальної для земельної ділянки території) та просторовими (індивідуальні характеристики кожної із земельних ділянок).

В результаті утворюються шари, що наповнені об'єктами, які є необхідними для розрахунку значень просторових факторів вартості. Оскільки не всі земельні ділянки внесені у Національну кадастрову систему, робиться припущення про місце розташування земельної ділянки враховуючи інформацію про кадастровий квартал, де вона розміщена, вулицю тощо. У деяких випадках неактуальний стан шару кадастрового поділу зумовлює те, що частина земельних ділянок видаляється з переліку об'єктів оцінки через неможливість встановлення значення чинників вартості.

Основним легітимним джерелом інформації щодо ринкових вартостей є дані Фонду державного майна України. Проте ці дані не завжди є достовірними, оскільки відбувається приховування інформації з метою мінімізації податкових платежів. Для накопичення такої інформації почала формуватися база даних в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно для цілей оцінки.

Значення чинників вартості для об'єктів-аналогів визначаються так само, як і для об'єктів оцінки.

Вся робота з оцінки розпочинається із завантаження переліку об'єктів оцінки та закінчується вивантаженням з бази даних всіх звітних форм з результатами визначення вартості. Також з бази даних вивантажуються файли обміну даними формату XML та завантажуються у Національну кадастрову систему. Таким чином у систему ДЗК потрапляють дані відразу з програмного забезпечення.

Для оціночної моделі масової оцінки земель ми взяли території трьох ОТГ і три населені пункти різного статусу. Спочатку було побудовано геопросторові

моделі у межах Малинської територіальної громади Рівненської області враховуючи оцінки ваг чинників (рис. 29).

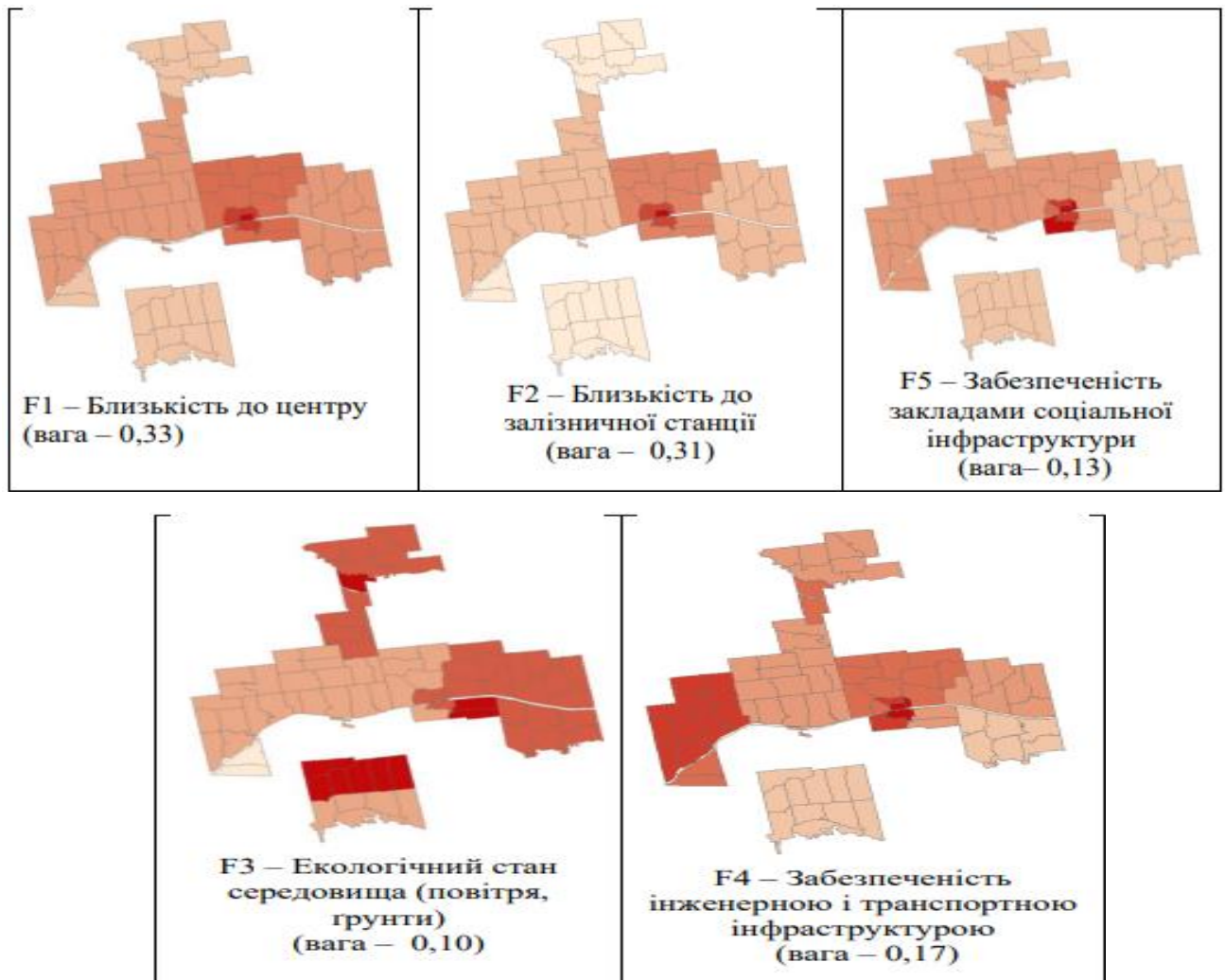


Рисунок 29 – Ціноутворюючі фактори Малинської територіальної громади Рівненської області

Як бачимо з рисунка, кожен із чинник має своє вагове значення впливу та свій просторовий вплив на певні території громади. Масова оцінка передбачає оціночне зонування території, тобто поділ території за цільовим призначенням, видом функціонального використання та близьких за значенням ринкової вартості земельних ділянок. В залежності від територіальної величини оціночних зон їх межі об'єднуються з межами земельних ділянок з урахуванням ситуації забудови, розміщення лінійних об'єктів, межами кадастрових зон та кварталів. Таким чином складається картосхема оціночних зон та визначається ринкова вартість одиниці площі в межах кожної із них. Земельні ділянки об'єднуємо в оціночні зони за

чинниками кластеризації. За загальноприйнятими підходами було зроблене оціночне зонування земель території Малинської територіальної громади Рівненської області для цілей масової оцінки (рис. 30).

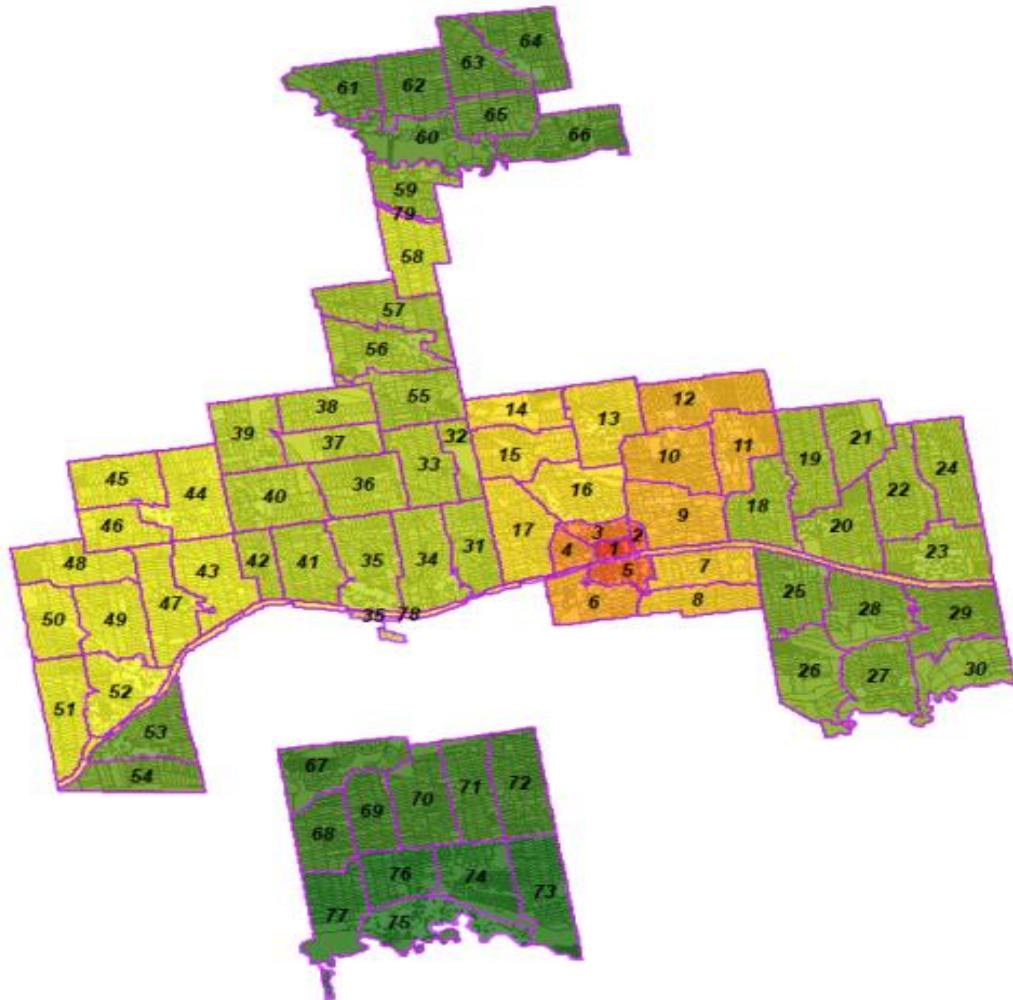


Рисунок 30 – Зонування території Малинської територіальної громади для цілей масової оцінки засобами геоінформаційного моделювання

Отримані параметри масової оцінки території Малинської територіальної громади подано у в табл. 9.

Таблиця 9 – Результати масової оцінки земель території Малинської об'єднаної територіальної громади

№ зони	Чинник (F1)	Чинник (F2)	Чинник (F3)	Чинник (F4)	Чинник (F5)	Площа, га	Ринкова ціна, грн/кв. м
59	1	1	5	3	3	641,92	1,70
58	2	2	4	3	2	780,49	1,80
5	4	4	4	5	4	297,60	10,60
1	5	5	4	5	5	126,61	11,10
4	4	4	4	3	3	257,22	8,20
3	4	4	4	4	4	212,18	9,40
2	4	4	4	5	5	79,43	6,70
6	3	3	3	4	5	659,03	9,80
35	2	2	3	2	2	98,60	1,60
78	0	0	0	0	0	939,73	5,20
39	2	2	3	2	2	863,86	1,80
38	2	2	3	2	2	676,64	1,70
37	2	2	3	2	2	572,53	1,80
32	2	2	3	2	2	389,58	1,60
33	2	2	3	2	2	778,90	1,70
36	2	2	3	2	2	886,52	1,80
40	2	2	3	2	2	998,17	1,60
31	2	2	3	2	2	722,66	1,80
34	2	2	3	2	2	1007,06	1,70
42	2	2	3	2	2	413,21	1,80
41	2	2	3	2	2	850,92	1,60
35	2	2	3	2	2	1047,06	1,80
44	2	2	3	4	2	1087,33	1,70
43	2	2	3	4	2	963,70	1,90
47	2	2	3	4	2	932,36	1,80
48	2	2	3	4	2	806,42	1,60
49	2	2	3	4	2	906,35	1,70
52	2	2	3	4	2	815,76	1,80
50	2	2	3	4	2	709,14	1,90
51	2	2	3	4	2	880,52	1,70
54	1	1	2	3	2	723,42	1,70
53	1	1	2	3	2	825,80	1,80
18	2	2	4	2	1	870,59	1,80
19	2	2	4	2	1	881,36	1,90
21	2	2	4	2	1	782,04	1,70
20	2	2	4	2	1	932,78	1,60
23	2	2	4	2	1	956,42	1,70
22	2	2	4	2	1	944,27	1,70
24	2	2	4	2	1	921,06	1,80
60	1	1	4	2	1	1097,23	1,70
61	1	1	4	2	1	755,21	1,80
62	1	1	4	2	1	828,68	1,70
66	1	1	4	2	1	892,62	1,60
65	1	1	4	2	1	622,55	1,60
63	1	1	4	2	1	797,87	1,70
64	1	1	4	2	1	955,69	1,70
30	2	2	4	1	1	854,52	1,60
29	2	2	4	1	1	939,79	1,80
28	2	2	4	1	1	1010,63	1,70
25	2	2	4	1	1	882,42	1,80
27	2	2	4	1	1	990,24	1,70
26	2	2	4	1	1	1013,61	1,60
72	1	1	5	1	1	981,09	1,70
71	1	1	5	1	1	859,61	1,60
70	1	1	5	1	1	981,94	1,60
67	1	1	5	1	1	965,15	1,60
69	1	1	5	1	1	648,12	1,70
68	1	1	5	1	1	727,12	1,80
75	1	1	3	1	1	931,12	1,60
73	1	1	3	1	1	1030,55	1,60
77	1	1	3	1	1	963,38	1,00
76	1	1	3	1	1	685,72	1,80
74	1	1	3	1	1	971,02	1,70
17	3	3	3	3	2	983,87	2,10
16	3	3	3	3	2	913,16	2,00
13	3	3	3	3	2	947,52	2,10
15	3	3	3	3	2	809,11	2,20
14	3	3	3	3	2	632,78	1,90
9	3	3	4	3	2	973,25	5,40
11	3	3	4	3	2	763,11	5,30
10	3	3	4	3	2	927,19	6,10
12	3	3	4	3	2	1010,24	5,20
55	2	2	4	2	1	913,62	1,80
56	2	2	4	2	1	923,61	1,70
57	2	2	4	2	1	958,71	1,70
8	3	3	5	2	2	568,66	2,40
7	3	3	5	2	2	670,64	2,30
45	2	2	3	4	2	819,08	2,20
46	2	2	3	4	2	566,22	2,30
79	0	0	0	0	0	41,87	5,10

Як бачимо з таблиці, показники ринкової вартості земельних ділянок Малинської об'єднаної територіальної громади коливаються від 1 до 12 грн. за метр 1м^2 .

Наступним кроком було проведення оцінки ціноутворюючих чинників і формування геопросторових моделей з їх урахуванням на території Локачинської територіальної громади Волинської області (рис. 31).

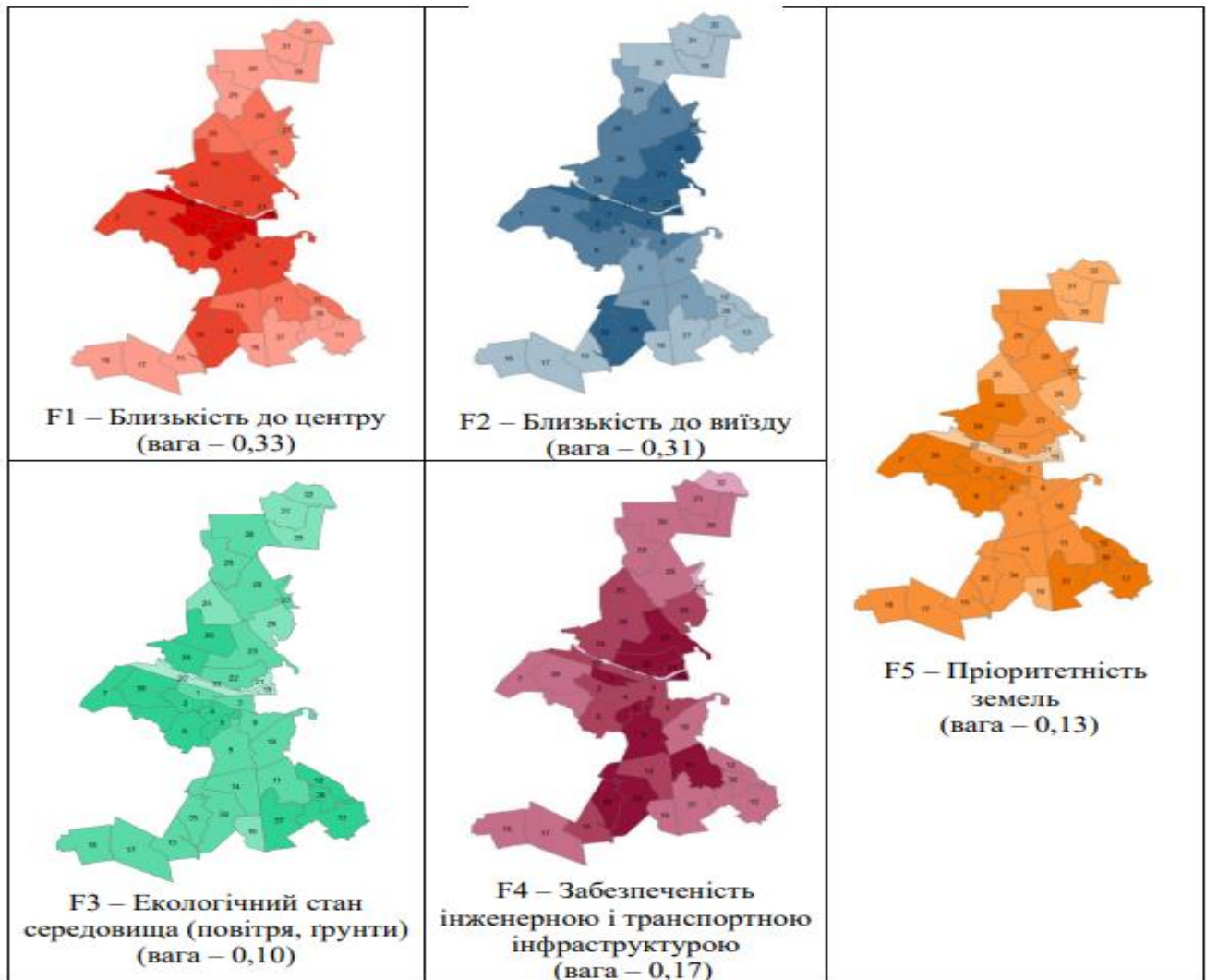


Рисунок 31 – Ціноутворюючі чинники Локачинської територіальної громади Волинської області

На підставі цих чинників і показників ринкової вартості було зроблене оціночне зонування земель та сформована оціночна карта території Локачинської територіальної громади Волинської області для цілей масової оцінки (рис. 32).

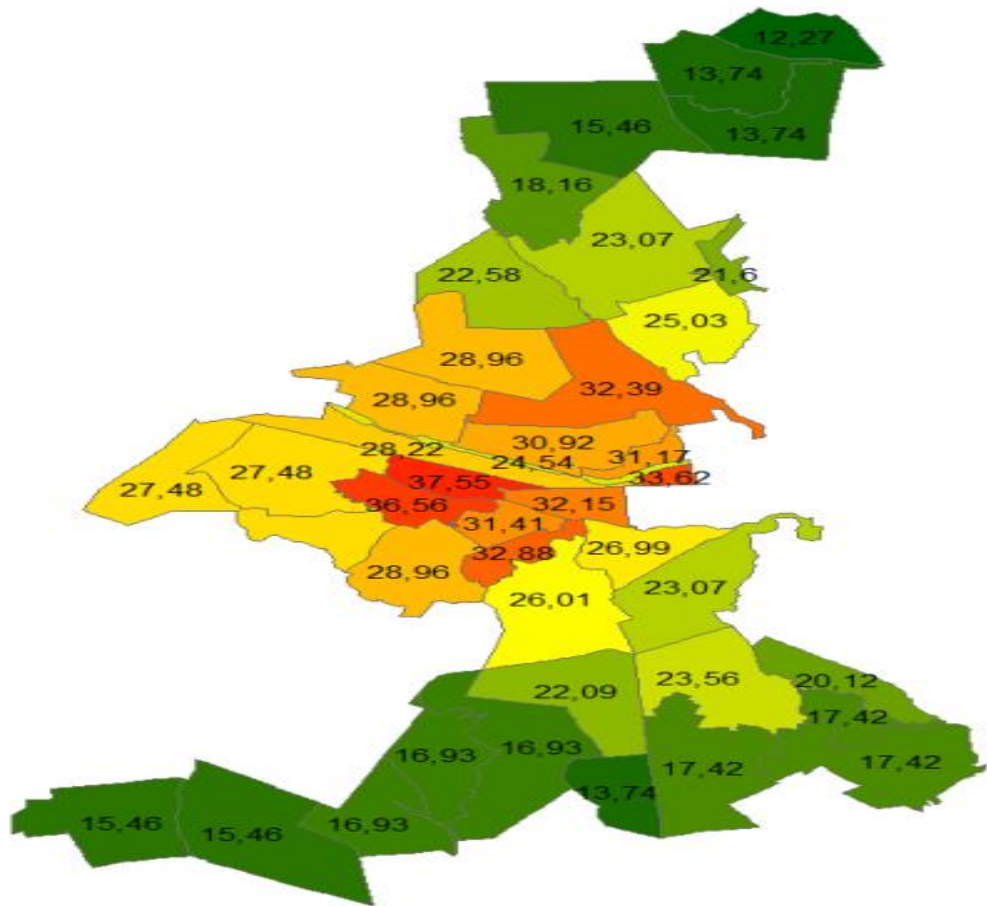


Рисунок 32 – Оціночне зонування та показники ринкової вартості в межах території Локачинської територіальної громади Волинської області

Далі було систематизовано основні параметри отриманої оціночної моделі масової оцінки земель території Локачинської територіальної громади Волинської області (табл. 10).

Таблиця 10 – Параметри оціночної моделі масової оцінки земель території Локачинської територіальної громади Волинської області

№ зони	Чинник (F1)	Чинник (F2)	Чинник (F3)	Чинник (F4)	Чинник (F5)	Площа, га	Ринкова ціна, грн/кв. м
32	1	1	3	1	3	405,88	12,27
30	1	1	4	2	4	1013,76	15,46
29	1	2	4	2	4	737,66	18,16
28	2	3	4	2	4	1093,48	23,07
27	2	3	4	1	4	137,19	21,60
26	2	4	3	3	3	647,85	25,03
25	2	3	3	3	3	696,23	22,58
23	3	4	4	5	4	955,91	32,39
22	3	4	4	4	4	548,71	30,92
21	3	5	2	5	2	136,59	31,17
33	0	0	0	0	0	117,95	24,54
19	4	5	2	5	2	62,35	33,62
20	4	4	2	3	2	455,09	28,22
1	5	4	4	5	4	245,39	37,55
3	4	4	4	3	4	238,71	32,15
2	5	4	5	3	5	315,15	36,56
6	3	3	5	3	5	614,16	28,96
4	4	3	5	3	5	214,89	31,41
5	4	3	5	4	5	233,72	32,88
8	3	3	4	3	4	389,71	26,99
9	3	2	4	4	4	884,29	26,01
10	3	2	4	2	4	797,38	23,07
11	2	2	4	4	4	810,22	23,56
12	2	1	5	2	5	379,26	20,12
14	2	2	4	3	4	734,33	22,09
16	1	1	3	2	3	389,99	13,74
17	1	1	4	2	4	1074,89	15,46
18	1	1	4	2	4	756,28	15,46
35	3	4	4	4	4	547,22	16,93
34	3	4	4	4	4	988,26	16,93
15	1	1	4	3	4	567,80	16,93
36	1	1	5	2	5	252,47	17,42
37	1	1	5	2	5	897,91	17,42
13	1	1	5	2	5	851,91	17,42
38	3	3	5	2	5	798,15	27,48
7	3	3	5	2	5	982,54	27,48
38	3	3	5	3	5	790,94	28,96
24	3	3	5	3	5	569,34	28,96
39	1	1	3	2	3	663,00	13,74
31	1	1	3	2	3	620,66	13,74

Далі була проведена оцінка ціноутворюючих чинників на території Бережанської об'єднаної територіальної громади Тернопільської області (рис. 33).

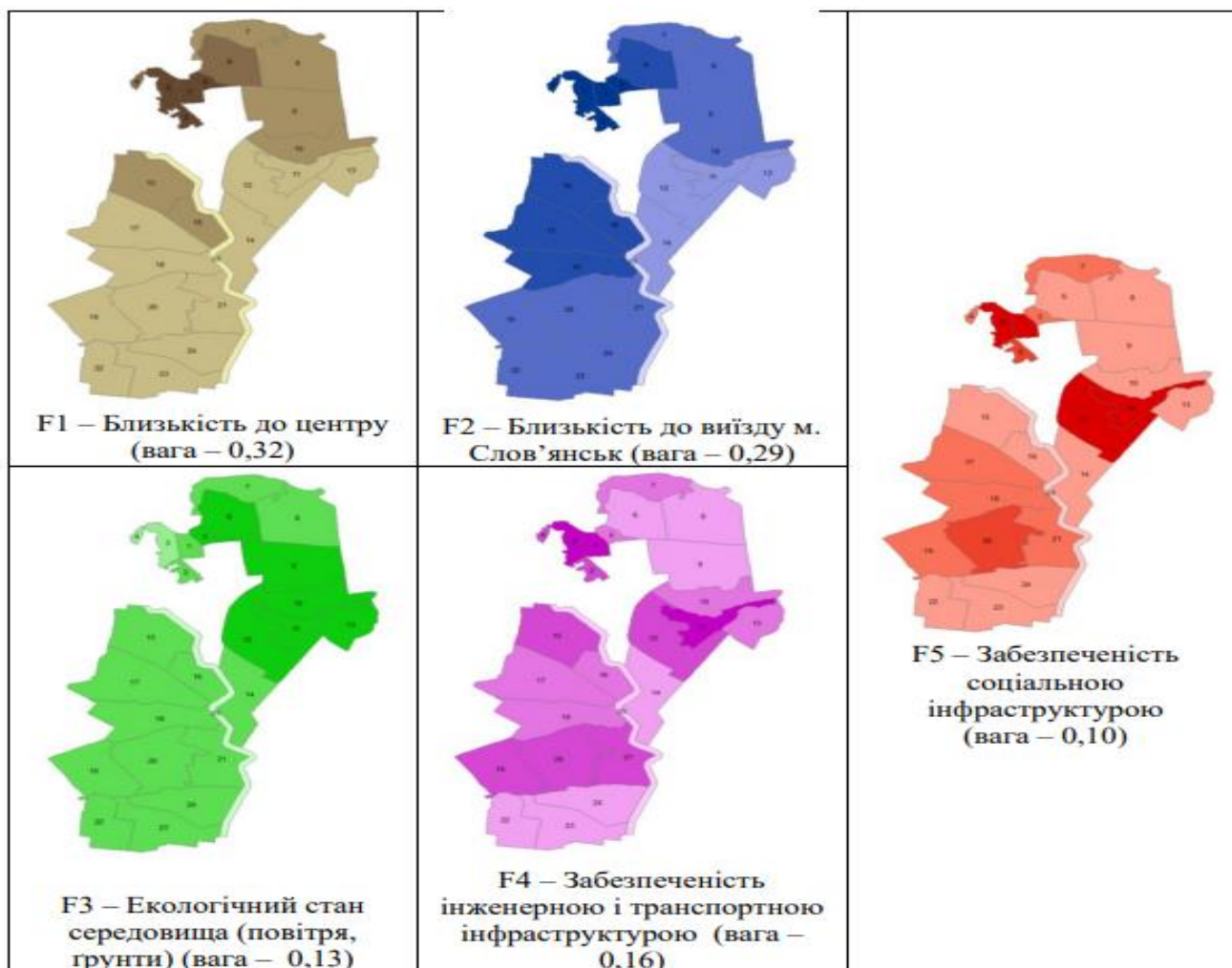


Рисунок 33 – Ціноутворюючі чинники в межах території

Бережанської об'єднаної територіальної громади

На основі отриманих ціноутворюючих чинників була побудована геопросторова модель масової оцінки території Бережанської об'єднаної територіальної громади, яка відображає оціночне зонування та ринкові показники вартості (рис. 34).

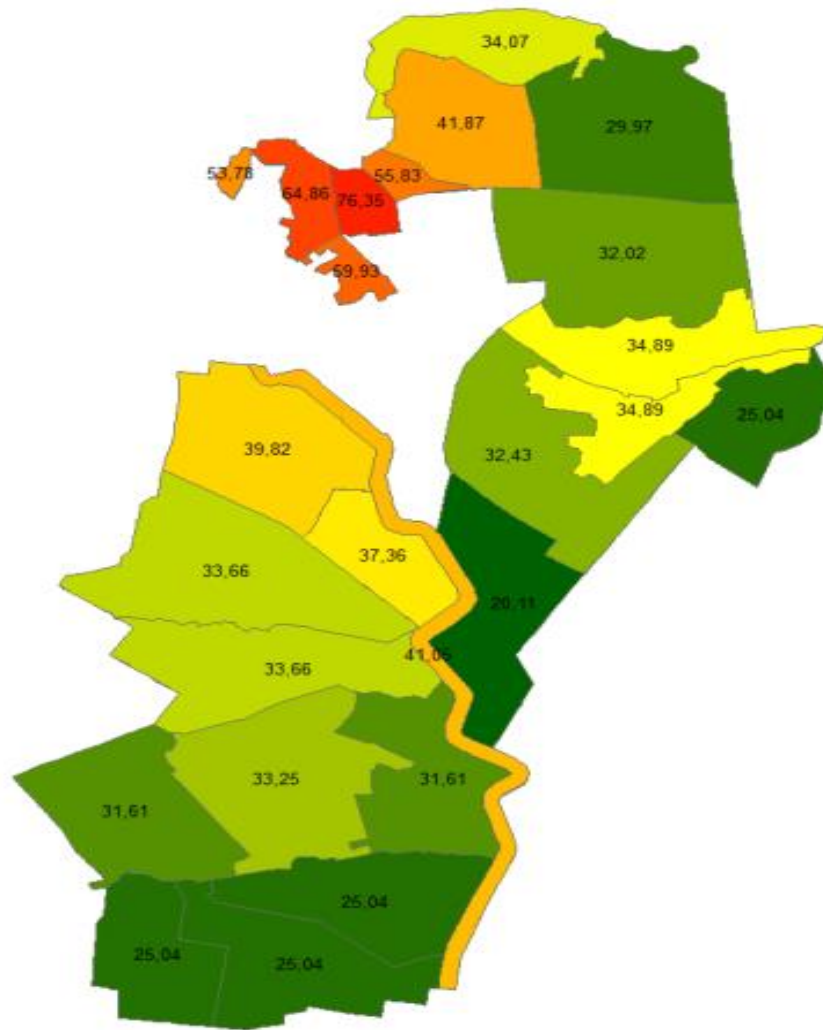


Рисунок 34 – Оціночне зонування та показники ринкової вартості
в межах території

Бережанської об'єднаної територіальної громади

Параметри отриманої оціночної моделі масової оцінки території
Бережанської об'єднаної територіальної громади представлені в табл. 11.

Таблиця 11 – Параметри оціночної моделі масової оцінки земель території Бережанської об'єднаної територіальної громади

№ зони	Чинник (F1)	Чинник (F2)	Чинник (F3)	Чинник (F4)	Чинник (F5)	Площа, га	Ринкова ціна, грн/кв. м
32	1	1	3	1	3	405,88	12,27
30	1	1	4	2	4	1013,76	15,46
29	1	2	4	2	4	737,66	18,16
28	2	3	4	2	4	1093,48	23,07
27	2	3	4	1	4	137,19	21,60
26	2	4	3	3	3	647,85	25,03
25	2	3	3	3	3	696,23	22,58
23	3	4	4	5	4	955,91	32,39
22	3	4	4	4	4	548,71	30,92
21	3	5	2	5	2	136,59	31,17
33	0	0	0	0	0	117,95	24,54
19	4	5	2	5	2	62,35	33,62
20	4	4	2	3	2	455,09	28,22
1	5	4	4	5	4	245,39	37,55
3	4	4	4	3	4	238,71	32,15
2	5	4	5	3	5	315,15	36,56
6	3	3	5	3	5	614,16	28,96
4	4	3	5	3	5	214,89	31,41
5	4	3	5	4	5	233,72	32,88
8	3	3	4	3	4	389,71	26,99
9	3	2	4	4	4	884,29	26,01
10	3	2	4	2	4	797,38	23,07
11	2	2	4	4	4	810,22	23,56
12	2	1	5	2	5	379,26	20,12
14	2	2	4	3	4	734,33	22,09
16	1	1	3	2	3	389,99	13,74
17	1	1	4	2	4	1074,89	15,46
18	1	1	4	2	4	756,28	15,46
35	3	4	4	4	4	547,22	16,93
34	3	4	4	4	4	988,26	16,93
15	1	1	4	3	4	567,80	16,93
36	1	1	5	2	5	252,47	17,42
37	1	1	5	2	5	897,91	17,42
13	1	1	5	2	5	851,91	17,42
38	3	3	5	2	5	798,15	27,48
7	3	3	5	2	5	982,54	27,48
38	3	3	5	3	5	790,94	28,96
24	3	3	5	3	5	569,34	28,96
39	1	1	3	2	3	663,00	13,74
31	1	1	3	2	3	620,66	13,74

Для проведення масової оцінки земель у межах населених пунктів було взято місто Черкаси Черкаської області, місто Дубно Рівненської області та місто Чортків Тернопільської області.

Для оцінки території міст були сформовані попарні моделі з нормативною оціночною вартістю та ринковою для порівняння пропонованого підходу масової оцінки земель.

Для міста Черкаси у результаті моделювання були отримані такі результати (рис. 35, 36 та табл. 12.).

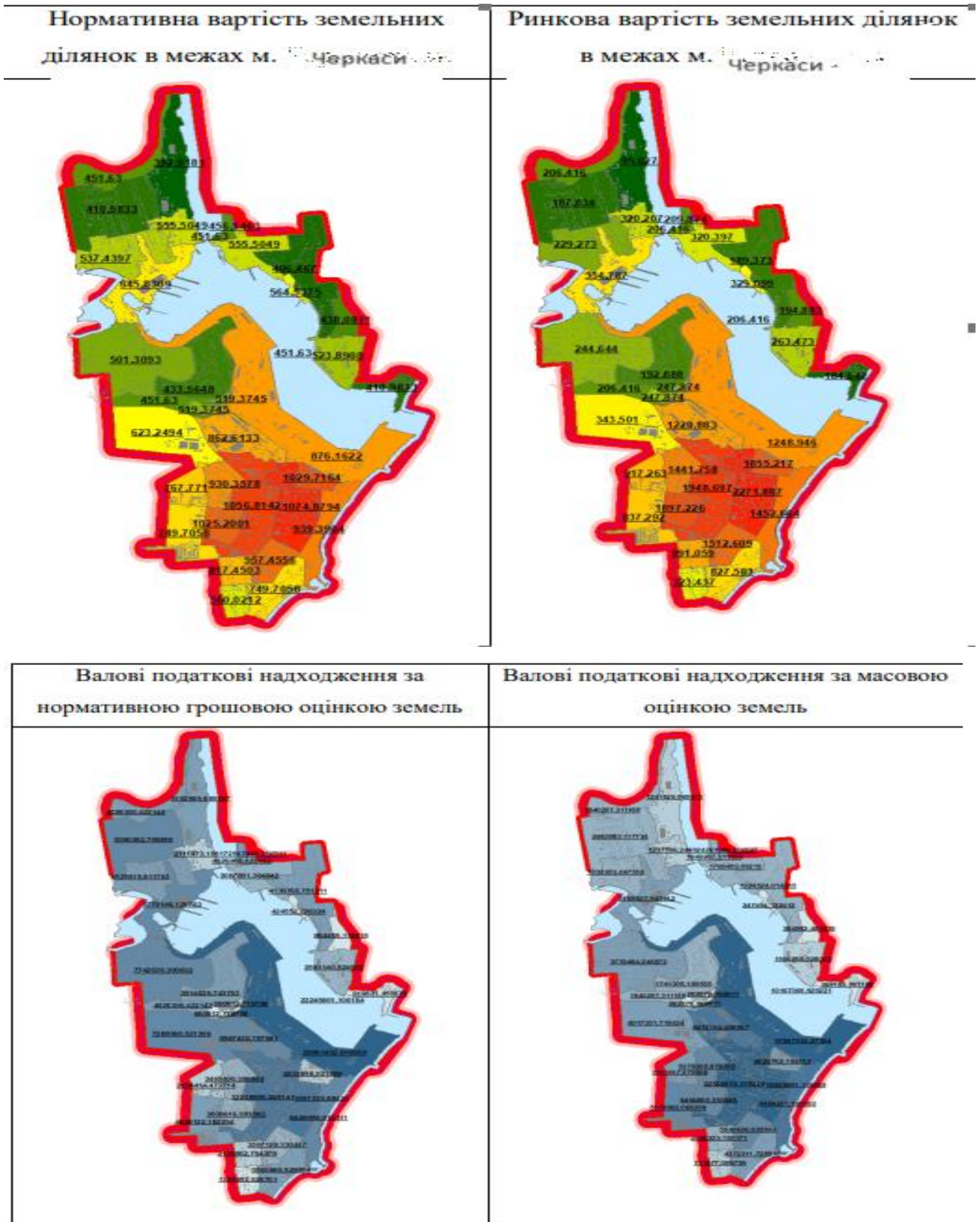


Рисунок 35 – Порівняльна характеристика нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Черкаси



Рисунок 36 – Співвідношення між нормативною і масовою оцінкою земель на прикладі міста Черкаси

Таблиця 12 – Параметри порівняння нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Черкаси

№ зони	Ринкова вартість грн/кв.м	Нормативна вартість грн/кв.м	Податки за масовою оцінкою, грн	Податки за нормативною оцінкою, грн	Співвідношення (+/-) бюджетних надходжень, грн
1	2271,89	1074,88	19828591,12	9381339,88	10447251,24
2	1948,70	1056,81	22530970,18	12218959,25	10312010,93
3	1248,95	876,16	37007334,27	25961432,61	11045901,66
4	1220,88	862,61	8474194,03	5987430,80	2486763,23
5	1441,76	930,36	5370265,88	3465400,40	1904865,48
6	1897,23	1025,20	6494865,35	3509616,99	2985248,36
7	991,06	817,45	2594323,16	2139862,75	454460,40
8	1512,61	957,46	5540636,64	3507128,13	2033508,51
9	1452,66	939,39	8426431,14	5449098,02	2977333,13
10	827,58	749,71	4372311,73	3960868,53	411443,20
11	323,44	560,02	751877,10	1301852,03	-549974,93
12	837,29	749,71	5179982,07	4638122,18	541859,88
13	917,26	767,77	3111517,67	2604414,47	507103,20
14	1855,22	1029,72	4024762,10	2233896,92	1790865,18
15	343,50	623,25	4017331,71	7289060,52	-3271728,81
16	247,87	519,37	262878,07	550812,78	-287934,71
17	263,47	523,89	1500268,93	2983140,92	-1482872,00
18	329,10	564,54	247494,12	424552,23	-177058,10
19	320,40	555,50	1769459,09	3067891,38	-1298432,29
20	209,87	456,15	261089,82	567460,26	-306370,44
21	320,21	555,50	1217106,25	2111473,16	-894366,91
22	95,63	392,92	1241829,56	5102505,69	-3860676,13
23	354,79	645,83	3169827,94	5770146,13	-2600318,18
24	184,64	410,98	368189,96	819531,45	-451341,49
25	194,88	438,08	384562,48	864465,11	-479902,63
26	189,37	406,47	1924524,01	4130765,75	-2206241,74
27	187,83	410,98	2463583,12	5390352,76	-2926769,64
28	229,27	537,44	1932303,47	4529519,81	-2597216,34
29	192,89	433,56	1741305,10	3914025,74	-2172720,64
30	244,64	501,31	3778484,25	7742635,39	-3964151,14
31	206,42	451,63	10167369,93	22245801,11	-12078431,18
32	206,42	451,63	1840207,31	4026300,42	-2186093,11

За отриманими результатами порівняння оціночних моделей встановлено, що за рахунок впровадження масової оцінки земель бюджет додатково може отримати близько 5-ти млн. грн. додаткових податкових надходжень від сплати земельного податку.

За результатами моделювання оціночних показників у межах території міста Дубно було отримано такі результати (рис. 37, 38 та табл. 13.).

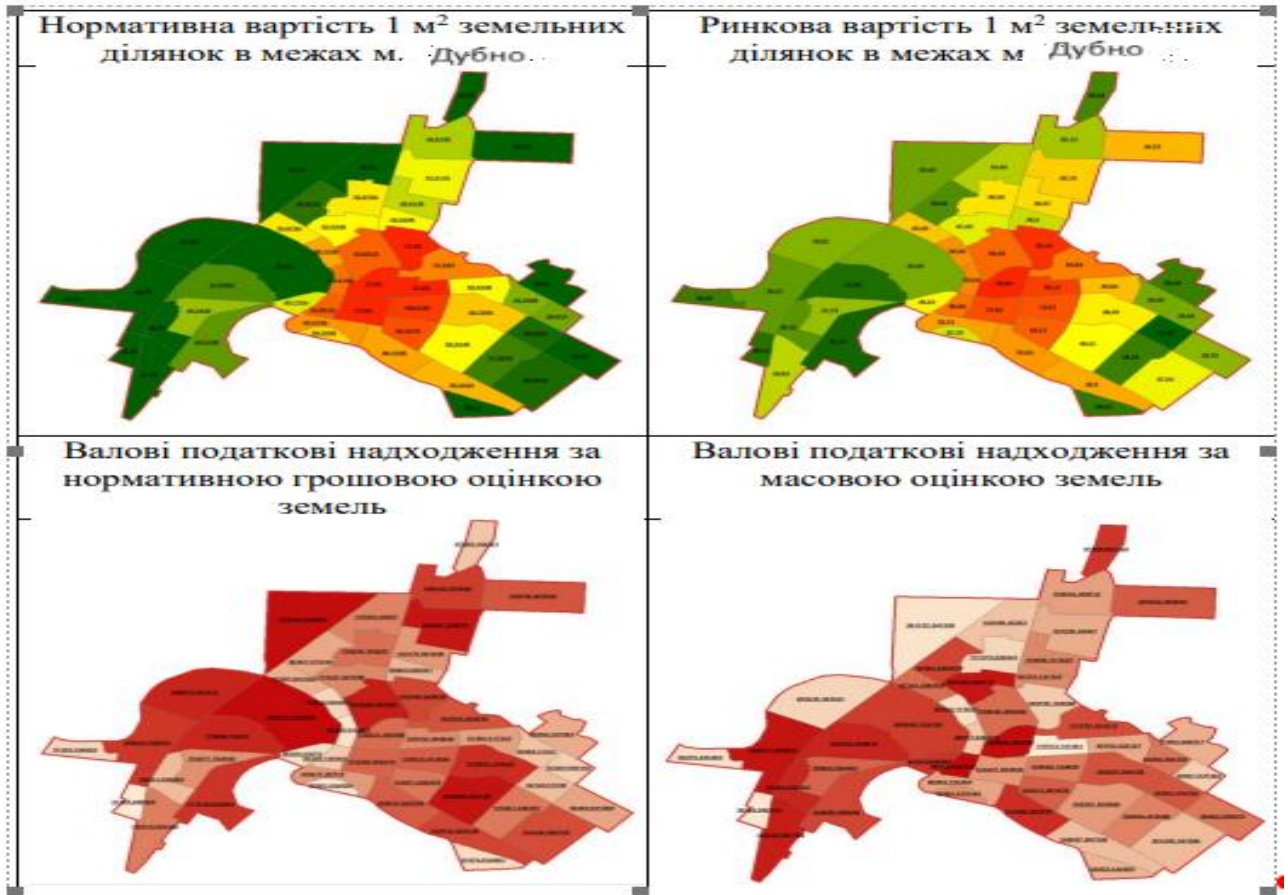


Рисунок 37 – Порівняльна характеристика нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Дубно.

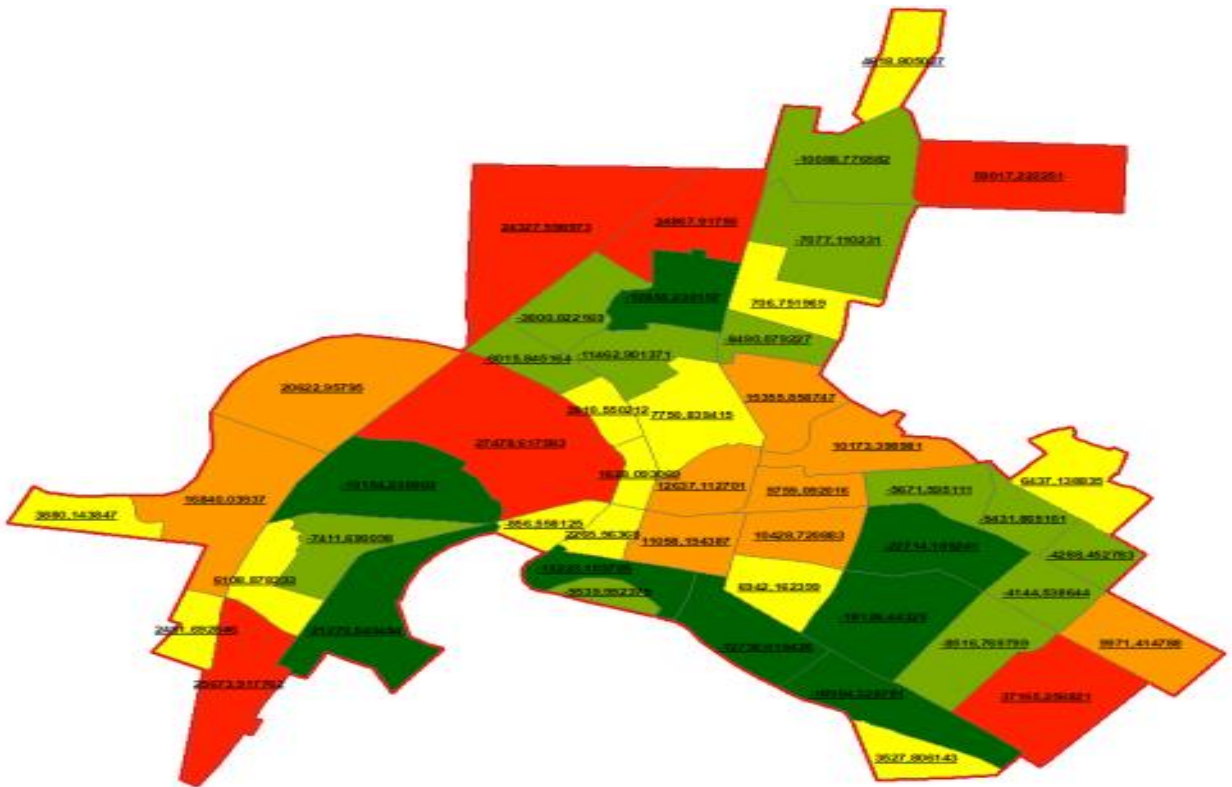


Рисунок 38 – Співвідношення між нормативною і масовою оцінкою земель

Таблиця 13 – Параметри порівняння нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Дубно

14	53,24	58,17	150215,04	137485,03	-12730,02
23	74,97	69,61	135513,41	145942,13	10428,72
12	77,45	71,52	133369,66	144427,85	11058,19
10	48,24	49,11	48329,40	47472,84	-856,56
11	66,46	63,89	56349,11	58614,67	2265,56
27	49,64	52,92	91380,92	85709,32	-5671,60
21	48,21	52,92	203496,27	185367,83	-18128,44
46	38,64	35,76	57350,16	61968,97	4618,81
45	49,76	35,76	150746,85	209764,07	59017,22
32	66,48	63,89	191289,57	199040,41	7750,84
44	42,13	44,82	168143,28	158054,50	-10088,78
42	49,16	51,02	194367,56	187290,45	-7077,11
41	48,97	48,63	102175,66	102882,41	706,75
33	65,84	61,98	163534,22	173707,62	10173,40
49	38,46	35,76	85256,33	91693,47	6437,14
22	69,13	65,32	119071,83	126013,99	6942,16
24	48,46	55,79	172972,14	150257,95	-22714,19
37	49,46	53,88	73357,80	67341,96	-6015,85
2	39,46	35,76	265577,13	293055,74	27478,62
38	39,43	35,76	237044,94	261372,54	24327,60
43	43,46	35,76	115490,48	140358,40	24867,92
40	48,56	53,88	130230,75	117375,52	-12855,23
30	65,64	63,41	46389,53	48017,63	1628,09
31	62,46	58,17	53019,56	56930,12	3910,55
39	38,66	40,05	86367,52	83367,49	-3000,02
29	78,46	71,52	130231,46	142868,57	12637,11
9	37,49	41,96	179858,76	160704,53	-19154,23
5	38,13	35,76	37445,29	39926,98	2481,69
48	39,16	35,76	64251,03	70359,91	6108,88
4	38,46	35,76	51390,35	55270,49	3880,14
3	39,31	35,76	169633,75	186473,79	16840,04
36	47,49	52,92	111627,25	100164,35	-11462,90
28	78,12	71,52	105753,07	115512,16	9759,09
35	46,40	52,92	68865,83	60375,75	-8490,08
34	78,16	71,52	165399,25	180755,11	15355,86
26	39,46	43,39	59988,32	54556,45	-5431,87
8	41,16	44,34	103271,78	95860,09	-7411,69
25	39,46	42,91	53309,99	49021,54	-4288,45

Аналіз отриманих результатів порівняння оціночних моделей дав підстави для висновку, що за рахунок упровадження масової оцінки земель бюджет міста Дубно додатково може отримати до 150 тис. грн. додаткових податкових надходжень від сплати земельного податку.

Третім населеним пунктом – було місто Чортків. Результати порівняння двох оціночних моделей представлені на рис. 39, 40 та табл. 14.

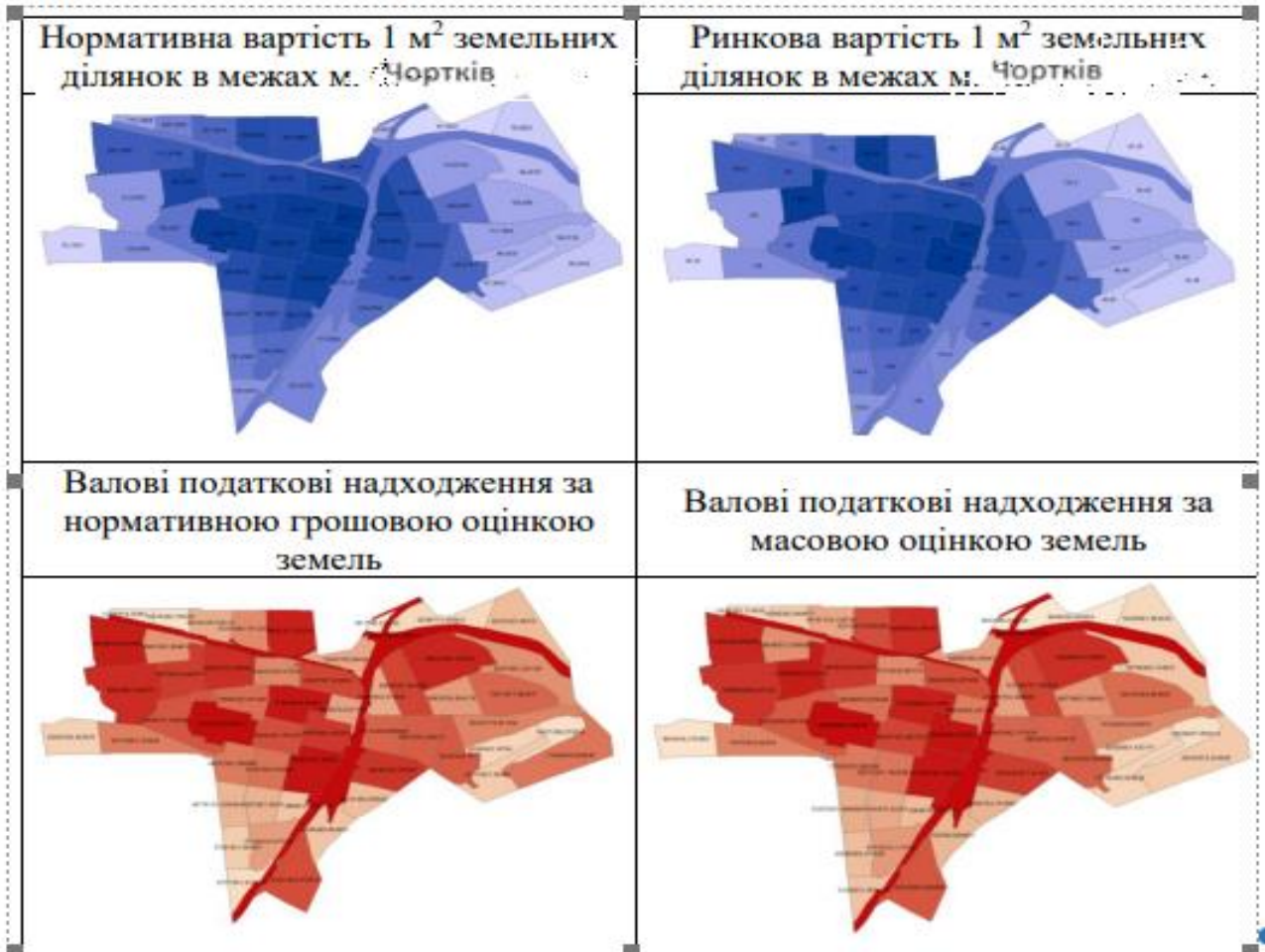


Рисунок 39 – Порівняльна характеристика нормативної та ринкової баз вартості на прикладі міста Чортків

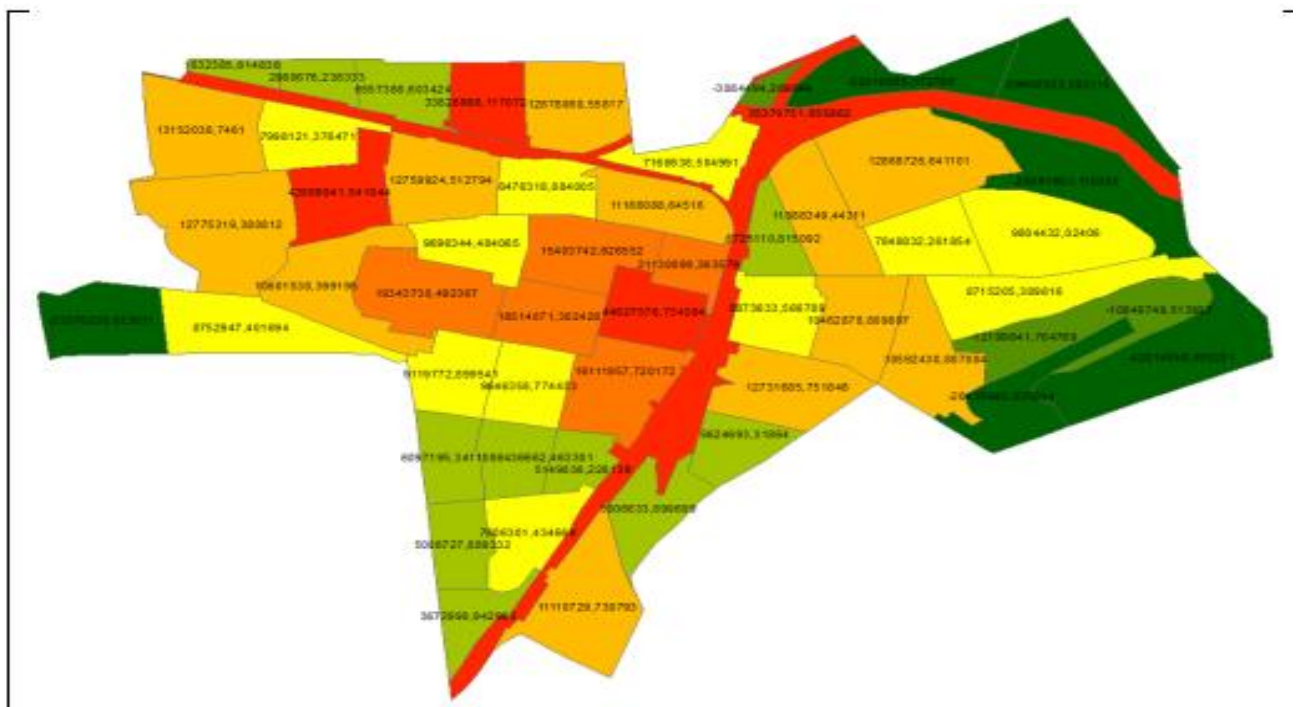


Рисунок 40 – Співвідношення між нормативною і масовою оцінкою земель

Таблиця 14 – Параметри порівняння нормативної і ринкової баз вартості на прикладі міста Чортків Тернопільської області

№ зони	Ринкова вартість грн/кв.м	Нормативна вартість грн/кв.м	Податки за масовою оцінкою, грн	Податки за нормативною оцінкою, грн	Співвідношення (+/-) бюджетних надходжень, грн
45	78,10	25,16	13269697,64	4274940,59	-8994757,05
44	67,51	20,34	8810014,62	2654408,95	-6155605,67
35	112,51	127,50	28986387,05	32847005,04	3860617,99
28	148,25	168,00	12669438,25	14356846,25	1687408,00
29	181,35	205,50	28677706,91	32497212,64	3819505,73
36	146,93	166,50	17679238,68	20033888,36	2354649,68
34	191,94	217,50	26778119,38	30344624,22	3566504,83
33	210,47	238,50	15148092,77	17165626,02	2017533,24
47	88,69	42,46	1775274,16	849925,87	-925348,29
46	181,35	205,50	16147124,43	18297715,98	2150591,55
48	191,94	217,50	29007411,39	32870829,56	3863418,17
49	195,91	300,46	19016365,42	29165061,26	10148695,84
50	161,49	183,00	14770303,96	16737520,54	1967216,58
51	129,72	147,00	6713876,01	7608078,88	894202,87
52	111,19	126,00	3676895,81	4166611,55	489715,74
25	115,16	130,50	8273292,30	9375189,59	1101897,28
23	131,05	148,50	11277491,28	12779509,64	1502018,37
19	70,16	20,34	9876235,92	2863366,67	-7012869,24
20	152,23	172,50	13733733,65	15562892,25	1829158,60
9	177,38	201,00	18015507,54	20414943,96	2399436,41
10	168,11	190,50	29624533,82	33570144,84	3945611,02
7	195,91	222,00	28741313,80	32569291,16	3827977,35
3	210,47	238,50	25151250,49	28501077,09	3349826,59
5	205,17	232,50	19092631,83	21635527,50	2542895,67
24	148,25	168,00	17132945,90	19414836,33	2281890,43
1	264,74	365,00	16738420,48	23077447,58	6339027,11
2	256,80	378,00	28493599,34	41941872,36	13448273,02
14	219,73	270,00	24279975,53	29834196,92	5554221,39
4	247,53	280,50	34696427,88	39317550,66	4621122,79
21	165,46	187,50	14498372,27	16429371,01	1930998,74
22	190,61	216,00	11598036,16	13142747,03	1544710,87
16	210,47	238,50	21728108,52	24622016,16	2893907,63
15	235,62	267,00	36291659,28	41125246,59	4833587,32
38	105,90	120,00	22084163,36	25025492,97	2941329,61
37	88,69	45,46	18022707,98	9238152,04	-8784555,93
26	127,08	144,00	25026556,34	28359775,26	3333218,92
53	132,37	150,00	79671464,49	90282689,99	10611225,50
27	117,81	133,50	12628760,00	14310750,17	1681990,17
31	206,50	234,00	22240037,58	25202127,65	2962090,07
32	182,67	207,00	23567293,27	26706156,92	3138863,64
40	111,19	126,00	19630715,90	22245277,51	2614561,62
30	162,82	184,50	23859104,92	27036834,17	3177729,24
42	86,04	35,46	21440840,01	8836445,47	-12604394,54
43	87,36	40,64	11465460,42	5333492,57	-6131967,85
41	96,63	60,46	9777732,96	6117780,43	-3659952,53
39	90,01	50,46	7401418,97	4149194,12	-3252224,85
8	207,82	302,10	27820563,62	40441516,08	12620952,46
11	113,84	129,00	28775990,24	32608586,05	3832595,81
13	250,18	283,50	43571122,04	49374241,19	5803119,15
6	211,79	240,00	21840699,71	24749603,05	2908903,35
17	195,91	222,00	20541991,02	23277922,89	2735931,87
18	116,49	132,00	19715728,55	22341612,77	2625884,22
12	145,61	165,00	23879619,48	27060081,00	3180461,52
					107413802,00

Встановлено, що за рахунок впровадження масової оцінки земель бюджет міста Чортків додатково може отримати до 110 млн. грн. додаткових податкових надходжень від сплати земельного податку. Отже, отримані результати доводять ефективність використання методик масової оцінки земель, які стосуються населених пунктів.

Відображення реальної ринкової вартості земель має прямий вплив на розвиток ринку земель, оскільки об'єкти нерухомого майна після проведених робіт з оцінки набувають вартості та можуть брати участь у вільному обігу.

Отже, основною метою масової оцінки земель для фіскальних цілей є визначення податкової вартості об'єкта на основі її ринкової вартості.

6. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

В сучасне сільськогосподарське виробництво широко впроваджуються інтенсивні технології, високоефективні машини і механізми, зростає рівень електрифікації та хімізації, що супроводжується появою додаткових небезпечних та шкідливих виробничих факторів, які негативно впливають на здоров'я й безпеку аграріїв. Поява таких факторів формує додаткові труднощі в створенні здорових та безпечних умов праці. Успішно вирішувати питання охорони праці шляхом впровадження окремих профілактичних заходів у сучасних умовах не вдається. Тільки системний підхід спроможний дати позитивний результат, а це можливо тільки за допомогою системи управління охороною праці (СУОП).

СУОП встановлює єдиний порядок організації та проведення роботи з охорони праці, обов'язковий для виконання всіма керівниками, спеціалістами, службовцями та працівниками кожного підприємства. Під управлінням охороною праці розуміють підготовку, прийняття та реалізацію заходів, спрямованих на забезпечення безпеки, збереження здоров'я та працездатності людини в процесі праці.

Управління охороною праці в сучасних умовах полягає в тому, що:

1. Держава створює законодавство в галузі охорони праці, комплекс наглядових інспекцій, у завдання яких входить забезпечення застосування прийнятих нормативно-правових актів, інфраструктури виробничо-технічного, інформаційного, наукового і фінансового забезпечення діяльності в галузі охорони праці.

2. Власник підприємства економічно зацікавлений у тому, щоб його працівники не травмувалися і не хворіли, і тому забезпечує виконання на підприємстві всіх нормативно-правових актів про охорону праці. Він повинен широко залучати працівників і уповноважених трудових колективів до управління охороною праці, пропагувати серед працівників культуру здоров'я.

3. Кожний працівник повинен дбати про здоровий стиль життя і праці, постійно підвищувати свій кваліфікаційний, фізичний і психофізіологічний стан,

програмувати шлях здорового довголіття, запобігання випадків травматизму і захворювань. Він повинен негайно повідомити свого працівника про виникнення будь-якої небезпечної ситуації. Керівник не може вимагати від працівника виконання роботи до усунення небезпечної ситуації (пошкодження огороження, блокування, сигналізації, запиленість, загазованість тощо).

Комплексне управління охороною праці з боку держави, власника, громадських органів і працівників забезпечить підвищення ефективності цієї діяльності. Загальне управління охороною праці здійснюється на чотирьох рівнях: державному, регіональному, галузевому, на підприємстві.

Відповідно до Закону "Про охорону праці" державне управління охороною праці в Україні здійснюють: Кабінет Міністрів України, Державний департамент промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду (Держгірпромнагляд); на галузевому рівні – міністерства та інші центральні органи державної виконавчої влади; на регіональному рівні – місцева державна адміністрація й органи місцевого самоврядування.

Головною ланкою в системі управління охороною праці (СУОП), безумовно, було і залишається підприємство. Отже, характерною особливістю чинного законодавства є його спрямованість на визначення такої СУОП виробничого рівня, яка забезпечувала б запровадження чіткого механізму профілактичної роботи на місцях, визначала обов'язки суб'єктів трудових відносин (роботодавця і працівника), а також керівних працівників і спеціалістів підприємства щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці, усунення причин виробничого травматизму і профзахворювань, встановлювала їх відповідальність за порушення законодавства про охорону праці. Передбачено вимоги щодо співробітництва працівників з власником (і навпаки) у справі поліпшення охорони праці та усунення наявних недоліків. Власникові немає потреби очікувати розроблення будь-яких положень або методичних коментарів щодо створення СУОП на підприємстві, а треба видати необхідні накази, створити відповідні служби, призначити відповідальних осіб за вирішення конкретних питань охорони праці, затвердити посадові інструкції, і встановити

контроль за функціонуванням СУОП. Якщо цього не зроблено, власник (керівник підприємства) залишає тільки за собою відповідальність за можливі порушення законодавства та їх наслідки.

Управління охорони праці на підприємстві – це сукупність дій службових осіб, що здійснюються для поліпшення стану охорони праці або підтримання його на певному рівні відповідно до заданих вимог.

Управління охороною праці на підприємстві здійснюють:

- власник (керівник) підприємства;
- служба охорони праці;
- керівники всіх рівнів у підпорядкованих ним підрозділах.

У підготовці, прийнятті і реалізації управлінських рішень беруть участь усі службові особи підприємства. В управлінні охороною праці беруть участь також працівники профспілки, уповноважені особи і комісія з охорони праці підприємства, фонд соціального страхування від нещасних випадків. На невеликих власних підприємствах всю роботу по управлінню охороною праці повинен здійснювати сам власник підприємств.

Обов'язки, права та відповідальність посадових осіб за виконання покладених на них функцій з питань охорони праці передбачаються у посадових обов'язках.

Одним з першочергових завдань усіх органів державного управління і нагляду з охорони праці, слід вважати сприяння створенню ефективно діючої СУОП виробничого рівня на кожному підприємстві, в установі, організації.

Згідно зі Законом "Про охорону праці" роботодавець зобов'язаний створювати у кожному структурному підрозділі та на робочому місці умови праці відповідно до вимог нормативних актів, а також забезпечувати дотримання прав працівників, гарантованих законодавством про охорону праці.

З цією метою роботодавець забезпечує функціонування системи управління охорони праці на підприємстві:

- створює відповідні служби і призначає посадових осіб, які вирішують конкретні питання охорони праці, затверджує інструкції про їхні обов'язки, права

і відповідальність за виконання покладених на них функцій;

- розробляє за участі профспілок і реалізує комплексні заходи для дотримання встановлених нормативів з охорони праці, впроваджує прогресивні технології, досягнення науки і техніки, засоби механізації та автоматизації виробництва, вимоги ергономіки, позитивний досвід з охорони праці тощо;

- забезпечує усунення причин, що викликають нещасні випадки, професійні захворювання, контролює виконання профілактичних заходів, визначених комісіями на основі підсумків розслідування цих причин;

- організовує проведення аудиту охорони праці, лабораторних досліджень умов праці, атестації робочих місць на відповідність нормативним актам з охорони праці в порядку й у терміни, встановлювані законодавством, вживає на основі цих підсумків заходів для усунення небезпечних і шкідливих для здоров'я виробничих факторів;

- розробляє і затверджує положення, інструкції, інші нормативні акти про охорону праці, що діють у межах підприємства і встановлюють правила виконання робіт та поведінки працівників на території підприємства, у виробничих приміщеннях, на будівельних майданчиках, забезпечує безкоштовно працівників нормативними актами з охорони праці;

- здійснює постійний контроль за дотриманням працівниками технологічних процесів, правил роботи на машинах, устаткуванні та з іншими засобами виробництва, за використанням засобів колективного й індивідуального захисту, виконанням робіт з охорони праці;

- організовує пропаганду безпечних методів праці.

Роботодавець за свої (підприємства) кошти організовує медичні огляди працівників, зайнятих на важких роботах, роботах із шкідливими чи небезпечними умовами праці. Медичні огляди проводяться при прийомі на роботу (попередній), протягом трудової діяльності (періодичний), при необхідності проведення професійного відбору, а також щорічно-обов'язковий медичний огляд осіб у віці до 21 року.

Важливою передумовою належної організації роботи з питань безпеки,

гігієни праці та виробничого середовища є створення на всіх рівнях відповідних служб з охорони праці та їх укомплектування кваліфікованими спеціалістами.

Відповідно до мети служба охорони праці шляхом координації діяльності підрозділів і спеціалістів вирішує завдання управління охороною праці:

- забезпечення безпеки виробничих процесів, устаткування, будівель, споруд;
- забезпечення працівників засобами індивідуального та колективного захисту;
- професійної підготовки та підвищення кваліфікації працівників з питань охорони праці;
- пропаганди безпечних методів праці;
- вибору оптимальних режимів праці і відпочинку працівників;
- професійного добору виконавців для певних видів робіт;
- забезпечення підприємства і працівників нормативними актами з питань охорони праці.

Служба охорони праці входить до структури підприємства, господарства, установи, організації як одна з основних служб.

Служба охорони праці підпорядковується безпосередньо керівникові підприємства.

На виконання вимог Закону в Україні було створено спеціальний центральний орган виконавчої влади з функціями комплексного управління охороною праці на державному рівні, з одного боку, і державного нагляду за охороною праці, з другого боку.

Державний нагляд – діяльність структурних підрозділів і посадових осіб органів державного нагляду, що спрямована на забезпечення виконання органами виконавчої влади і самоврядування, суб'єктами господарювання і працівниками вимог законів та інших нормативно-правових актів, які регулюють питання промислової безпеки і безпеки праці в процесі трудової діяльності та додержання трудових прав працівників з питань охорони праці. На даній час комітет перейменовано в Державний департамент промислової безпеки, охорони праці та

гірничого нагляду (Держпромгірнагляд) МНС України. Діє він на підставі відповідного положення, забезпечуючи виконання загально-організаційних робіт щодо реалізації державної політики в галузі охорони праці, розробку за участю міністерств, відомств, об'єднань, підприємств і профспілок національної програми поліпшення безпеки, гігієни праці та виробничого середовища, координацію діяльності центральних та місцевих органів виконавчої влади у відповідних напрямках тощо. Законом визначено, що рішення Держпромгірнагляду з питань, що належить до його компетенції, є обов'язковими для виконання всіма міністерствами, іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями незалежно від форми власності

З метою створення необхідних передумов для прийняття ефективних управлінських рішень на різних рівнях зазначеної системи державного управління в складі Держпромгірнагляду діють Національний науково-дослідний інститут охорони праці, Науково-інформаційний і навчальний центр охорони праці, видавництво "Основа", що започаткувало друкування нормативно-правових актів, навчальної та іншої літератури, навчальних посібників з охорони праці. Створюються комп'ютерні мережі, опрацьовуються і впроваджуються автоматизовані інформаційні системи з ряду найважливіших напрямів охорони праці.

У системі Держпромгірнагляду діють 25 територіальних управлінь та 180 державних інспекцій, створених за галузевим принципом по видах нагляду за окремими найбільш небезпечними об'єктами. До системи органів державного нагляду за охороною праці в Україні, крім Держпромгірнагляду, віднесено:

- Держатомінспекція Мінекобезпеки України, а також Державна екологічна інспекція цього міністерства – у частині щодо здійснення нагляду за джерелами іонізуючого випромінювання, які застосовуються на виробництві;
- органи державного пожежного нагляду Головного управління державної пожежної охорони Міністерства надзвичайних ситуацій України;
- органи та заклади санітарно-епідеміологічної служби Міністерства

охорони здоров'я України.

– вищий нагляд здійснює Генеральний прокурор з підпорядкованими йому прокурорами.

Правовою основою діяльності цих органів, поряд із Законом, є інші законодавчі акти (про ядерну і пожежну безпеку та санітарно-епідеміологічне благополуччя населення), а також конкретні положення про них, затвердженні у встановленому порядку Кабінетом Міністрів України або Президентом України.

Посадові особи органів державного нагляду мають право:

– безперешкодно в будь який час відвідувати підконтрольні підприємства для перевірки;

– надсилати керівникам підприємств обов'язкові для виконання розпорядження (приписи) щодо усунення недоліків у галузі охорони праці;

– зупиняти експлуатацію підприємств, окремих виробництв, цехів, робочих місць до усунення недоліків;

– притягати до адміністративної відповідальності винних у порушенні законодавчих та інших нормативних актів про охорону праці;

– передавати у необхідних випадках матеріали органам прокуратури для притягнення до кримінальної відповідальності.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.09.1993 р. № 754 затверджено - Положення про накладання штрафів на підприємства, установи і організації за порушення нормативних актів про охорону праці.

Це Положення визначає порядок накладання штрафів на підприємства, установи і організації незалежно від форм власності та видів їх діяльності. Штрафи накладаються керівниками Держпромгірнагляду та його місцевих органів. Штрафи надходять до фонду соціального страхування від нещасних випадків на виробництві.

На підприємства можуть бути накладені штрафи за:

– порушення законодавчих та інших нормативних актів (правил, стандартів, норм, положень, інструкцій тощо, які є обов'язковими для виконання) про охорону праці;

– не виконання розпоряджень посадових осіб органів державного нагляду з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища. Крім того, підприємство сплачує штраф за кожний нещасний випадок на виробництві та випадок професійного захворювання, що сталися з вини цього підприємства.

Право накладання штрафів на підприємства мають голова та заступник голови Держпромгірнагляду, начальники територіальних управлінь і начальники інспекцій цього департаменту.

Посадові особи Держпромгірнагляду накладають штрафи на підприємства у таких розмірах:

– голова Держпромгірнагляду – до 2 відсотків місячного фонду заробітної платні підприємства, з якого стягується штраф;

– заступники голови Держпромгірнагляду – до 1,5 відсотка місячного фонду заробітної платні підприємства, з якого стягується штраф;

– начальники територіальних управлінь – до 1 відсотка місячного фонду заробітної платні підприємства, з якого стягується штраф;

– начальники інспекцій – до 0,5 відсотка фонду заробітної плати підприємства, з якого стягується штраф.

Максимальний розмір штрафу, що накладається на підприємство, не може перевищувати 2 відсотків місячного фонду заробітної плати підприємства.

7. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона навколишнього середовища на підприємстві – один з факторів безпечних умов праці. Охорона навколишнього середовища на підприємстві характеризується комплексом вжитих заходів, які спрямовані на попередження негативного впливу діяльності підприємства на навколишнє середовище, що забезпечує сприятливі та безпечні умови праці.

Державна політика в галузі охорони навколишнього природного середовища полягає у розробці необхідних заходів щодо охорони та науково-обґрунтованого раціонального використання землі та її надр, водних ресурсів, рослинного та тваринного світу, збереження чистоти повітря та води, забезпечення відтворюваності природних ресурсів та поліпшення оточуючого людину середовища. Цей підхід до охорони навколишнього природного середовища повинен бути підкріплений системою законодавчих актів та нормативно-технічних документів у галузі охорони природи.

З метою створення правової бази охорони навколишнього природного середовища, Верховна Рада України 25 червня 1991 року прийняла Закон “Про охорону навколишнього природного середовища”, який передбачає систему гарантій екологічної безпеки людини і вносить певну впорядкованість у систему управління в галузі природокористування.

Цей Закон визначає правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь.

У відповідності із статтею 1 цього Закону, завданням законодавства про охорону навколишнього природного середовища є регулювання відносин у галузі охорони, використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище, збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об’єктів, пов’язаних з історико-культурною спадщиною.

В статті 3 цього Закону визначені основні принципи охорони навколишнього природного середовища:

- пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності;
- гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей;
- екологізація матеріального виробництва на основі комплексності рішень у питаннях охорони навколишнього природного середовища, використання та відтворення відновлюваних природних ресурсів, широкого впровадження новітніх технологій;
- збереження просторової та видової різноманітності, цілісності природних об'єктів і комплексів;
- науково обґрунтоване узгодження екологічних, економічних та соціальних інтересів суспільства на основі поєднання міждисциплінарних знань екологічних, соціальних, природничих і технічних наук та прогнозування стану навколишнього природного середовища;
- обов'язковість екологічної експертизи;
- науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище;
- безоплатність загального та платність спеціального використання природних ресурсів для господарської діяльності;
- стягнення збору за забруднення навколишнього природного середовища та погіршення якості природних ресурсів, компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- вирішення питань охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів з урахуванням ступеня антропогенної змінності територій, сукупності дії факторів, що негативно впливають на екологічну обстановку;
- поєднання заходів стимулювання і відповідальності у справах охорони навколишнього природного середовища;

- вирішення проблем охорони навколишнього природного середовища на основі широкого міжнародного співробітництва.

Цей Закон України закріплює екологічні права і обов'язки громадян України, визначає :

- повноваження різних органів управління у галузі охорони навколишнього природного середовища;
- вимоги до спостереження, прогнозування, обліку та інформування в галузі навколишнього природного середовища;
- вимоги до проведення екологічної експертизи;
- вимоги щодо стандартизації і нормування в галузі охорони навколишнього природного середовища;
- вимоги щодо контролю у галузі охорони навколишнього природного середовища;
- регулювання використання природних ресурсів;
- економічний механізм забезпечення охорони навколишнього природного середовища;
- вимоги щодо заходів забезпечення екологічної безпеки, природних територій та об'єктів, що підлягають особливій охороні;
- регулювання у випадках надзвичайних екологічних ситуацій;
- відповідальність за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- регулювання міжнародних відносин України у галузі охорони навколишнього природного середовища.

Україна здійснює на своїй території екологічну політику, спрямовану на збереження безпечного для існування живої і неживої природи навколишнього середовища, захисту життя і здоров'я населення від негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, охорону, раціональне використання і відтворення природних ресурсів.

ВИСНОВКИ

Оцінка земельних ресурсів є основою для визначення земельної ренти, тому в сучасних умовах вона має ґрунтуватися на ринкових підходах, в основу яких покладена виключно ринкова вартість земельних ділянок. Об'єктивність вартісної оцінки земельних ділянок є однією із найважливіших завдань державної політики.

Сучасна оцінка земель для цілей оподаткування має рентний характер, проте не враховує поточний стан ринку земель, вона є не адаптованою до потреб ринкових земельних відносин.

Запропонований у роботі алгоритм масової оцінки земель сільськогосподарського призначення показує, що таким способом можна формувати комплексну, ринково орієнтовану систему оцінки земель та проводити розрахунки їх ринкової вартості.

Запропонована класифікація земельних ділянок сільськогосподарського призначення за природними та економічними складовими запустить механізм утворення рентного доходу та дасть можливість диференціювати чинники, які впливають на споживчу цінність ділянок.

З поданих прикладів можна побачити, що система оцінки земель повинна відбуватися на основі трьох видів землеоціночних робіт – бонітування ґрунтів, масової та експертної грошової оцінки земель.

Окрім цього наведені у роботі приклади доводять той факт, що в кожному із регіонів країни потрібно застосовувати власний спосіб переходу до масової оцінки земель, оскільки деякі регіони можуть це зробити використавши лише передові технології та математико-статистичні методи моделювання, а іншим потрібно поступово інвентаризуватися до нової ринкової системи оцінки та оподаткування.

У роботі показано важливість запровадження податкового зонування території громад для нарахування ставок земельного податку. Показано, що навіть якщо в системі ДЗК недостатньо відомостей про земельні ділянки тої чи іншої громади, чи вони є незареєстрованими, то така оцінка може здійснюватися за допомогою інтеграції відомостей з інвентаризації земель.

На прикладі трьох громад (Малинської територіальної громади Рівненської області, Локачинської територіальної громади Волинської області, Бережанської об'єднаної територіальної громади Рівненської області) та трьох населених пунктів (Черкаси, Дубно, Чортків), показано функції геопросторового впливу. Як результат - використання масової оцінки земель, стане збільшення суми податкових надходжень до місцевих бюджетів у м. Черкаси до 5-ти млн. грн., у м. Дубно на 150 тис. грн і в м. Чортків на 110 млн грн.

Отже, за результатами дослідження ми прийшли до висновку, що розроблення та впровадження системи масової оцінки земель в Україні вдосконалить процес оподаткування земель, забезпечить регулярне оцінювання усіх сформованих земельних ділянок у межах певної території на певну дату, використовуючи при цьому стандартизовані методи, наповнить оновленими даними систему ДЗК та Державний реєстр речових прав.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Аврамчук Б. О. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах: дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.06. К., 2018. 240 с. 2. Айвазян С. А. Прикладна статистика.
2. Будзяк В. М., Будзяк О. С. Розподіл рентних доходів в агросфері. Збалансоване природокористування. 2015. № 4. С. 10–16.
3. Будзяк В. М. Інституціональне забезпечення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Агросвіт. 2017. № 10. С. 3-10.
4. Воронін В. О., Костик А. В., Лянце Е. В. Автоматизована оцінка на основі адаптивної моделі ринкового ціноутворення. // Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. 2013. № 767. С. 118-124.
5. Гетманцев Д. О., Семчик О. О., Шишканов О. А. Прямі реальні податки. Правова сутність та адміністрування: науково-практичний посібник. Київ: Юрінкомінтер, 2018. С. 372.
6. Делявська В. М., Кошель А. О. Актуальні проблеми проведення грошової оцінки земель в Україні. Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 186–189.
7. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/>.
8. Дехтяренко Ю. Ф., Палеха Ю. М., Манцевич Ю. М., Тарнопольский А. В. // Фактори, що впливають на формування ціни землі у Києві. Землеустрій і кадастр. 2008. №2. С. 39 – 51.
9. Добряк Д. С., Шкуратов О. І., Мельник П. П., Скляр Ю. Л. Особливості екологічної оцінки земель. Збалансоване природокористування. 2019. № 1. С. 107-113.
10. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vpabia_2013_7_7.pdf

11. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. К.: ННЦ "ІАЕ" НААН, 2011. 390 с.
12. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика : монографія. К.: НАУ, 2007. 259 с.
13. Ібатуллін Ш. І., Степенко О. В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів. Економічний часопис-XXI. 2014. № 3-4(1). С. 93- 96.
14. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні. К.: ТОВ "ЦЗРС". 170 с.
15. Кірічек Ю. О., Гайденко Є. Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Геодезія, картографія і аерофотознімання. Вип. 77. 2013. С. 24-29
16. Кірічек Ю. О. Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.
17. Ковальчук І. П., Мартин А. Г., Тихенко Р. В., Шевченко О. В., Опенько І. А., Жук О. П., Ковальчук А. І., Кошель А. О., Богданець В. А., Тихенко О. В. Теоретико-методологічне обґрунтування моделі цифрового атласу вартості земель України. // Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір №87318 від 29.03.2019. К., 2019. 131 с.
18. Ковальчук І. П., Мартин А. Г., Тихенко Р. В., Шевченко О. В., Опенько І. А., Жук О. П., Кошель А. О., Ковальчук А. І., Богданець В. А., Палеха Ю. М., Патиченко О. М., Тихенко О. В., Чумаченко О.М. Атласне картографування вартості земель України. Монографія. У 2-х част. Частина 1. К.: Компринт, 2018. 608 с.
19. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.
20. Кошель А. О. Аналіз міжнародних стандартів щодо оцінки земель з метою оподаткування. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 127.
21. Кошель А. О. Використання методів масового оцінювання для проведення грошової оцінки земель населених пунктів. // Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична

конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 197–200. 406.

22. Кошель А. О. Використання нейромережових технологій для проведення масової оцінки земель. Формування ринкових відносин в Україні. 2016. №12 (187). С. 77-81.

23. Кошель А. О. Грошова оцінка земель населених пунктів за допомогою методів масового оцінювання. Збалансоване природокористування. 2017. № 4. С. 122-125.

24. Кошель А. О. До питання удосконалення сучасних методів оцінки ринкової вартості земель несільськогосподарського призначення. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: стан, проблеми та перспективи їх вирішення: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 11–12 березня 2016 року: тези доповіді. К., 2016. С. 305–308.

25. Кошель А. О. Дослідження моделей і методів масової оцінки земельних ділянок. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 7-8. С. 64-69.

26. Кошель А. О. Зарубіжний досвід масової оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 42– 47.

27. Кошель А. О. Екологічна складова при масовій оцінці земель житлової і громадської забудови. Збалансоване природокористування: традиції, перспективи і інновації: I Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 18–19 травня 2017 року: тези доповіді. К., 2017. Ч. 2. С. 36–39.

28. Кошель А. О. Інформаційні та геопросторові моделі при масовій оцінці вартості земель. Глобальні та національні проблеми економіки (електронне фахове видання України). 2016. № 2. С. 399-403. URL: http://global-national.in.ua/archive/12-2016/12_2016.pdf.

29. Кошель А. О. Масова оцінка земель: шведський досвід та перспективи використання його концептуальних засад в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3-4. С. 124-131.

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

31. Кошель А. О. Міжнародна стандартизація оцінки земель та її особливості. Землеустрій, кадастр та охорона земель в Україні: сучасний стан, Європейські перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 23–24 вересня 2016 року: тези доповіді. К., 2016. С. 77–80.

32. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. // Миколаївський національний університет імені В. О. Сухомлинського. 2015. № 6. С. 588–590. URL: <http://global-national.in.ua/archive/6-2015/119.pdf>.

33. Кошель А. О. Моделювання ринкової вартості земель з урахуванням результатів їх масової оцінки. Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 11. С. 52-55.

34. Лихогруд О. М. Особливості удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах. Збалансоване природокористування. №3. 2015. С. 26-30.

35. Мартин А. Г., Кошель А. О. Оцінка земель на основі ринкових цін об'єктів нерухомості в Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2017. №8. С. 107-110.

36. Мартин А. Г., Лихогруд О. М., Кошель А. О. Особливості грошової оцінки земель населених пунктів України в умовах ринкових відносин: монографія. К., 2017. 301 с.

37. Мартин А. Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 2. С. 37-59.

38. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30-51.

39. Мартин А. Г., Кустовська О. В. Управління землями територіальних громад: монографія. К., 2015. 391 с.

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

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

42. Новаковська І. О. Ефективність міського землекористування: теоретико-методологічні засади та методи оцінки. Економіст. 2016. № 8. С. 24- 28.

43. Осипчук С. О., Козак М. В., Остапчук Л. В., Кошель А. О., Колганова І. Г. Теоретико-методичні підходи до розроблення робочих проектів землеустрою щодо зняття, перенесення, збереження та використання ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2017. №12. С.18-26.

44. Палеха Ю. М. Вплив вартості територій на прийняття рішень при розробці генеральних планів міст України. Географія і сучасність: збірник наукових праць Національного педагогічного університету ім. М. Драгоманова. 2006. Вип.16. С. 21-31.

45. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. К.: ПРОФІ, 2006. 340 с

46. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. Ю. М. Палеха. Землеустрій і кадастр. №2. 2013. С. 60-67

47. Палеха Ю. М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій. Землевпорядний вісник. 2012. № 6. С. 2-7

48. Палеха Ю. М. Просторовий аналіз вартості територій поселень України та їх грошова оцінка. Український географічний журнал. 2008. №1. С. 57-61

49. Палеха Ю. М. Розвиток ринку земель в Україні та стан їх грошової оцінки (суспільно-географічний аналіз). Український географічний журнал. 2011. №4. С. 44 – 49.

50. Палеха Ю. М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України: дис. ... доктора геогр. наук: спец. 11.00.02. К., 2009. 425 с.

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

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

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

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

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

56. Рогач С. М. Сучасний еколого-економічний стан та тенденції аграрного землекористування в Україні. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Економіка і менеджмент. 2017. Вип. 25(2). С. 43-48.

57. Стандарт 9 «Оцінка бізнесу» Єдиних Стандартів Професійної Оцінної Практики (USPAP). URL: <http://uspap.org/>.

58. Стародуб В. В., Кошель А. О. Ринок земельних відносин як вагома складова сучасного розвитку. Її проблеми в умовах інтеграції. Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: IV Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, м. Київ, 25–27 квітня 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 207–209.

59. Ступень М.Г. Оцінка земель. Львів: Новий світ, 2008. 311с.

60. Ступень М., Гулько Р., Ступень Н., Лавейкіна Є. Інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. URL:http://www.nbuuv.gov.ua/old_jrn/Chem_Biol/Vldau/Zem/2009/files/09smgmlv.pdf

61. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2015. № 9. С. 106-110.

62. Третьак А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.

63. Трубіна М. В. Зарубіжний досвід оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: податковий аспект. Фінансове право. 2014. № 3 (29). С. 55–58.

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