

## ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

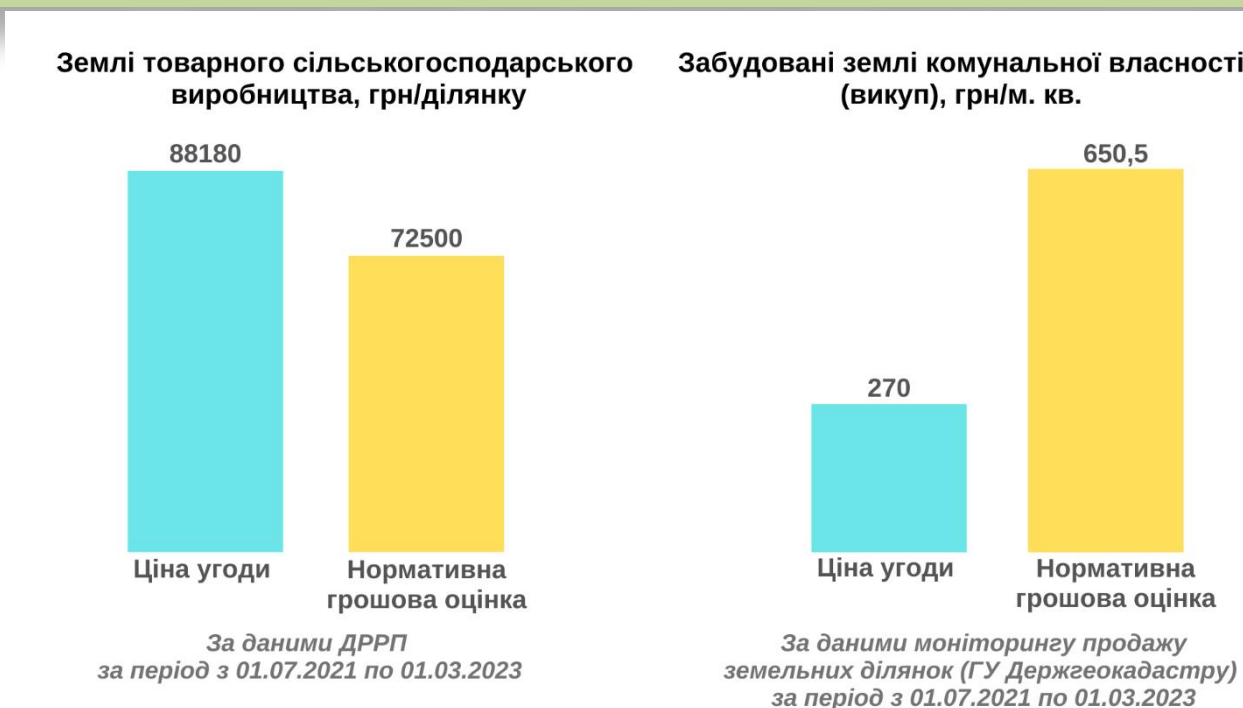
*Л. А. Гунько, к. е. н., доц., доцент кафедри землевпорядного проектування, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна*

*Ю. О. Мороз, методист ННВЦ «Охорона природних ресурсів та реформування земельних відносин», Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна*

*О. С. Пронь, здобувачка факультету землевпорядкування НУБіП України, м. Київ, Україна*

Грошова оцінка земель здійснюється з метою регулювання відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів [1].

Згідно з даними порталу «Децентралізація», у 2022 році місцеві бюджети отримали 29,6 млрд гривень від збору платежів за землю (земельного податку та орендної плати). В основі розрахунку цих надходжень до місцевих бюджетів була нормативна грошова оцінка земель. У структурі доходів загального фонду місцевих бюджетів платежі за землю у 2022 році становили 7,4%, що робить їх одним із важливих джерелом доходу для місцевих громад [2]. Безумовно, нормативна грошова оцінка – один з найважливіших інструментів економічних земельних відносин в Україні. Разом з тим ціни продажу земельних ділянок та їх нормативної грошової оцінки значно відрізняються (рис.1). Використання різних баз для визначення розміру податків та зборів і визначення ринкової вартості земельних ділянок призводить до економічного викривлення загального поняття цінності території (земельної ділянки), як об'єкта, що формує прибуток від її використання.



**Рисунок 1. Порівняння середньої ціни продажу земельних ділянок та їх нормативної грошової оцінки (за період з 01.07.2021 по 01.03.2023)**

Розірваність методичного поля оцінки призводить до необхідності складання трьох різних видів технічних документацій для проведення нормативної грошової оцінки земель в громадах. Це значно ускладнює процес оцінки та збільшує витрати на її проведення.

Для забезпечення ефективної системи оподаткування нерухомого майна, що ґрунтується на ринковій вартості, необхідно створити систему масової оцінки земель та іншого нерухомого майна. Це означає, що моделі масової оцінки повинні забезпечувати якісний результат, а масову оцінку слід проводити системно, дотримуючись принципів оподаткування.

У процесі масової оцінки земель проводиться оціночне зонування території, що передбачає виділення частин земельних ділянок, які мають однакове цільове призначення, функціональне використання та близьку ринкову вартість. Границі оціночних зон встановлюються з урахуванням територіальних особливостей, наявності забудови, лінійних об'єктів та кадастрових зон. Після оціночного зонування складається картосхема

оціночних зон і визначається ринкова вартість земельних ділянок в межах цих зон [3].

Система масової оцінки земель має ключову перевагу – підвищення об'єктивності оподаткування земельної власності. Це забезпечується тим, що розмір податкового навантаження, який ґрунтується на ринковій вартості земель, є більш справедливим, порівняно зі стандартними грошовими оцінками, які можуть призводити до недооцінки вартості земельних ділянок з високою споживчою цінністю, або переоцінки земель низької цінності. Функціонування такої системи земельної оцінки забезпечить ефективне встановлення вартості для різних цілей, таких як справляння орендної плати, страхування, іпотеки та інші форми оподаткування нерухомого майна, включаючи податок на нерухомість, окрім землі. При цьому, така система може функціонувати з мінімальними витратами для суспільства [4].

Застосування масової оцінки земель в Україні має за мету позбутись вказаних недоліків та має наступні переваги:

- поліпшення податкової системи: масова оцінка земель дозволить більш прозоро визначати податкові ставки та обсяг оподаткування земельних ділянок, забезпечуючи більш ефективний збір податків та зборів;
- зниження корупції: масова оцінка земель може зменшити корупційні ризики, пов'язані з оцінкою земельних ділянок, оскільки процедура оцінки буде прозорішою та об'єктивною;
- покращення інвестиційного клімату: прозора масова оцінка земель сприятиме розвитку інвестиційного клімату в Україні, збільшивши довіру інвесторів;
- гармонізація з міжнародними стандартами: запровадження масової оцінки земель відповідатиме міжнародним стандартам та рекомендаціям, зокрема Європейської конвенції про оцінку нерухомості.

Застосування системи масової оцінки нерухомості забезпечить функціонування прозорого ринку її об'єктів як комплексів власності, що поєднують використання землі й поліпшень. Ділова активність його

учасників є запорукою формування бюджетної бази місцевого самоврядування, розширення повноважень якого в процесі децентралізації влади забезпечується податковими надходженнями від оподаткування використовуваних об'єктів нерухомості на інфраструктурне облаштування територій місцевих громад. Це суттєвий елемент зростання їх привабливості для вітчизняних та іноземних інвесторів і підприємців.

Таким чином, нинішня система оподаткування не відображає зв'язку між вартістю земельної ділянки та податками на неї, тому її слід удосконалити на основі нового підходу до визначення податку на землю з використанням ринкової вартості. Від застосування результатів масової оцінки земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості значною мірою буде залежати фінансова самостійність новостворених територіальних громад. У результаті застосування масової оцінки збільшилась сума податкових надходжень до місцевих бюджетів.

### Література.

1. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: сайт URL: <https://ua.boell.org/uk/2020/06/09/yak-proyavlyaetsya-zmina-klimatu-v-ukraini> (дата звернення: 31.03.2023).
2. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/16105> (дата звернення: 01.05.2023).
3. Кошель А.О. Формування системи масової оцінки земель в Україні: сайт URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u145/dis\\_koshel.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u145/dis_koshel.pdf) (дата звернення: 31.03.2023).
4. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку [Текст] : монографія / А.Г. Мартин [та ін.]. Київ : Компринт, 2015. 634 с.