

## **ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

**Свадковська В.О.**, гр. 193-22МОЗН-02

Науковий керівник – канд. наук з держ. упр., доц. **Л.М. Макєєва**  
Державний біотехнологічний університет

Об'єктивність та достовірність грошової оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищає інтереси громадян України, які набули або набувають у власність земельні ділянки, а також сприяє нормальному функціонуванню економічних механізмів.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється за єдиною уніфікованою методикою, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147 та якою передбачено спрощення попередніх методик нормативної грошової оцінки земель в Україні. Вказана методика направлена на забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад.

Нова методика НГО землі передбачає її застосування стосовно земель: населених пунктів, сільськогосподарських земель за межами населених пунктів, інших земель поза межами населених пунктів, для яких у попередньому варіанті були призначені окремі методики. Основними позитивними рисами нової методики здійснення НГО є її універсальність, тобто можливість застосування у всіх наведених вище випадках, а також порівняна простота, яка досягається зменшенням кількості розрахунків, і застосування у всіх випадках єдиної формули.

Єдина методика оцінки у більшій мірі відповідає потребам визначення загальної вартості земельних ділянок під час їх оприбуткування при постановці на баланс підприємства або формування орендної плати чи сум податків і зборів, ніж бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель, хоча останні є фундаментальними показниками для здійснення грошової оцінки.

Дослідження та аналіз методики здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за єдиною уніфікованою методикою (2021) дає змогу говорити про наявність низки методичних проблем, що пов'язані з особливостями функцій землі, зокрема її використання як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. Для категорії земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення, які

використовуються як основний засіб виробництва, ключовим показником є норматив капіталізованого рентного доходу в залежності від природно-сільськогосподарських районів та показників бонітування ґрунтів.

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі заключаються в розробленні методичних підходів нормативної грошової оцінки земельних ділянок з врахуванням особливостей функцій землі та інших природних ресурсів та їх цінності в розвитку суспільних відносин України.

Також, однією з основних проблем НГО є наявність значної різниці між рівнем оцінки землі та рівнем її ціни як об'єкта купівлі-продажу.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення). В цьому питанні потрібно орієнтуватися на так звані «Загальні стандарти» МСО (Міжнародної ради зі стандартів оцінки), адже майже 30 років вони залишаються надійною основою, яку використовуватимуть у своїй роботі оцінювачі всього світу, й не будуть піддаватися глобальним і регулярним змінам.

Формування таких підходів в Україні упередить створення великої кількості оціночних механізмів, які можуть призвести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості.

Отже, можна констатувати, що залежно від функцій, які виконують земельні та інші природні ресурси в процесі їх використання, повинні визначатися методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідних категорій земель. Крім того, в процесі удосконалення методичних підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок необхідне врахування підтипів землекористування які мають різну інтенсивність використання земель та доходність з одиниці площі.

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, основними з яких є: неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, тому що відсутня (закрита) інформаційна база щодо проданих земельних ділянок.