
ЕКОНОМІКА. ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 332.2:528.9:004.01

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.03>

НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ ВІДПОВІДНО ДО СУЧАСНИХ ВИКЛИКІВ ТА СВІТОВИХ ТРЕНДІВ

Ю. М. ПАЛЕХА,

доктор географічних наук, професор

E-mail: palekha58@gmail.com

Державне підприємство «Український державний науково-дослідний
інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя»

Ю. Ф. ДЕХТЯРЕНКО,

кандидат економічних наук, доцент

E-mail: 19dyf55@gmail.com

Навчально-науковий інститут публічного управління та державної
служби Київського національного університету імені Тараса Шевченка

А. В. ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ

E-mail: andrey0037@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

М. А. МАЛАШЕВСЬКИЙ,

кандидат технічних наук, доцент

E-mail: mykola.malashevskiy@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

Анотація. Узагальнено теоретичні і практичні положення методики оцінювання земельних ділянок та нерухомого майна в Україні. Розкрито проблемні аспекти оціночної діяльності в сучасних умовах з огляду на нормативну та законодавчу базу. Обґрунтовано переваги переходу до оцінки земельної ділянки разом з поліпшеннями у якості бази оподаткування. Проведено аналіз існуючих у світових податкових системах методологічних та методичних підходів до оподаткування земельних ділянок і нерухомого майна. Визначені основні групи

систем оподаткування нерухомості та земельних ділянок в її складі за методикою встановлення податкової бази. Обґрунтовано можливість застосування нової методики для оцінювання земельних ділянок та нерухомого майна. Результати дослідження можуть врегулювати професійну оціночну діяльність, усунути недоліки та прогалини при становленні та функціонуванні інституту оцінки на ринку землі.

Ключові слова: грошова оцінка; оцінка вторинних прав; методика; земельна ділянка; нерухомість; рентний дохід; ретроспективна оцінка; плата за землю; оціночна діяльність.

Постановка проблеми.

Україна переживає історичну трансформацію. Епоха командно-адміністративної системи із вбудованими до неї елементами ринкової економіки, що діяла протягом 30 років, не призвела до змін економічної системи держави. Наразі настає час перебудови всіх сфер державного управління та регулювання соціально-економічного розвитку країни, у тому числі й у сфері оцінювання та оподаткування. Орієнтир – європейська система цінностей, отже й будь-яка перебудова має бути звірена із тими нормами та стандартами, що діють у цивілізованому світі.

Земля та нерухомість була та залишається тим наріжним каменем, фундаментом, від якого відштовхується економіка в пошуках нових можливостей для свого розвитку [1-3]. У час дискредитації більшості інституцій (банківська система, страхування, іпотека) вільний обіг землі та нерухомості, спрямований в правильне русло, має забезпечити на всіх рівнях зростання прибутків, раціональне використання ресурсів, а в кінцевому результаті – наповнення бюджету за рахунок об'єктивного та справедливого оподаткування [4,5].

Чи відповідала цим вимогам система оподаткування землі та нерухомості, що склалася в Україні за

останні роки, починаючи з 1995 р.? Лише дуже в незначній мірі. Нормативно-правові акти, які були прийняті в Україні протягом цього періоду, вже не відповідають реаліям сьогодення. Головна проблема, на наш погляд, полягає у тому, що в Україні земля та об'єкти нерухомості на ній (поліпшення) розглядаються окремо один від одного. Регулювання оцінки земельних ділянок покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, а регулювання оцінки об'єктів нерухомості знаходиться у компетенції Фонду державного майна України.

Виокремлення методології окремого оцінювання землі та поліпшень на земельних ділянках призвело наразі не тільки до формування паралельної системи оцінювання, що в значній мірі дублює одна одну, але й до значних прогалин в регулюванні згаданих об'єктів оцінки. В оцінці земельних ділянок не врегульованими залишаються питання оцінки права постійного користування, права сервітуту, оцінки земельних ділянок для постановки їх на баланс. В оцінці нерухомого майна також не врегульовано багато проблемних питань. Яскравою демонстрацією результатів такої неврегульованості стали результати визначення оціночної вартості нерухомого майна після введення

в експлуатацію відповідно до наказу Фонду державного майна України від 25 червня 2021 року № 1097 єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості (далі – Модуль), сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості [6]. За оцінками учасників ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення для товарного виробництва (покупці і продавці земельного паю, нотаріуси, фахівці з експертної грошової оцінки земельних ділянок) Модуль досить часто видає завищені показники, іноді навіть багатократні, оціночної вартості не тільки земельної ділянки, але й інших видів нерухомого майна. Наприклад, земельна ділянка сільськогосподарського призначення (пай) площею 2 га біля смт. Піщанка у Вінницькій області була оцінена Модулем у 6 000 000 грн., а ринкова вартість становила 120 000 грн. (перевищення у 50 разів). Житловий будинок у Вінниці разом з земельною ділянкою був оцінений Модулем у 4 500 000 грн., ринкова вартість – 2 349 000 грн. Податки під час продажу – 337 500 грн. (перевищення майже у 2 рази). Корівник у Літинському районі був оцінений Модулем у 9 000 000 грн., ринкова вартість – 135 000 грн. (перевищення майже у 70 разів) [7]. Проблема, на наш погляд, лежить у площині недостатності достовірної інформації щодо трансакцій, особливо на ринку землі. Хоча були прийняті відповідні узгоджені рішення Держгеокадастру та Фонду державного майна України щодо зміну способу оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення [8].

Про відсутність певних норм і правил, які б забезпечили співвідношення вартості земельних ділянок та земельних поліпшень, що на ній розташовані, свідчать результати оцінки аналогічних об'єктів: земля – дорого, поліпшення – дешево. В той же час вартість типової житлової, торгової, офісної нерухомості в різних частинах населених пунктів, яка по суті має складатись з вартості будівельних матеріалів, будівельних робіт та інженерної інфраструктури наразі суттєво (не на %, а в рази) відрізняється в залежності від свого місця розташування. Таким чином будівельні матеріали та будівельні роботи різко зростають в ціні, якщо вони складаються чи здійснюються на більш цінних земельних ділянках. Тобто у вартості об'єктів нерухомого майна земельна рента є важливим чинником. Ще однією проблемою розпорошеності і недосконалості нормативної бази оцінки є випадки застосування ретроспективної оцінки нерухомості та земельних ділянок (оцінки із значною різницею між датою оцінки та датою складання звіту про оцінку), результати якої не можуть бути об'єктивними та достовірними.

Усе вищезазначене свідчить про недосконалість системи оцінки в Україні, про що фахівці протягом тривалого періоду говорять з метою відстоювання принципів оцінки, які забезпечать об'єктивність оцінки, відкритість та доступність матеріалів звітів, наближення оціночної діяльності до вимог міжнародних стандартів.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Підходи до оцінки земельних ділянок та іншої нерухомості базуються

на дослідження В. Алонсо, К. Дж. Біка, Г. Харрісона, Дж. К. Еккерта, К. Кларка, Р. Мута, А. Сміта, Дж. Фрідмана та інших.

Метою дослідження є обґрунтування і висвітлення напрямків розвитку оціночної діяльності в Україні відповідно до сучасних викликів та світових трендів.

Матеріали і методи наукового дослідження

У процесі дослідження використано методи: абстрактно-логічний (при обґрунтуванні теоретичних положень щодо формування ефективності розвитку оціночної діяльності); проектного аналізу (в оцінках достовірності визначення вартості об'єктів нерухомості); монографічний (при перевірці теоретичних положень і методичних підходів оцінки об'єктів оподаткування); методи порівняльного аналізу, експертних оцінок (при визначенні ринкової вартості земельних ділянок).

Результати дослідження та обговорення

Прийняття Верховною Радою України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким з 1 липня 2021 року запроваджено ринкові відносини щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва, змушує нас у найкоротший термін позбутися існуючого дуалізму в оцінюванні землі і об'єктів нерухомості з метою ефективного регулювання ринку земель, що формується та розвивається.

В якості базового приймемо постулат про те, що податок на землю є по суті податком на ренту, тобто на можливість отримання додаткових переваг за рахунок розміщення ділянки у кращих умовах, зумовлених географічними, або інфраструктурними факторами. Девід Рікардо у своїй праці «Начала політичної економії та оподаткування» зазначає: «Земельний податок, пропорційний ренті з землі та змінний з кожною зміною ренти, є в дійсності податком на ренту» [17]. Ця теза в подальшому була розвинута у дослідженнях різних економістів й в концентрованому вигляді знайшла відображення в Законі України «Про плату за землю» [18]: в основі грошової оцінки лежить рентний дохід. Оскільки земельний податок є певним встановленим відсотком від грошової оцінки, цілком зрозумілим є те, що він на пряму залежить від величини рентного доходу.

Із запровадженням податку на нерухомість виникає питання: якою повинна бути база для оподаткування? У випадку, якщо базою для оподаткування буде обрано ринкову вартість земельних поліпшень, розташованих на земельній ділянці, такий податок викликав би справедливую критику, оскільки забудовник мав би сплачувати податок за те, що він збудував за свої кошти. Для цієї нерухомості ліпше було б встановити «податок на розкіш» і його встановлення можна було б забезпечити за достатньо простою процедурою і розглядати в якості тимчасового явища. Якщо ж в оцінку об'єкту нерухомості у тій чи іншій мірі включаються елементи місцезорешування (рентна складова), ми фактично приходимо до подвійного оподаткування ренти, що не тільки помилково економічно, але й не справедливо соціально.

У разі переходу у якості бази оподаткування до земельної ділянки разом з поліпшеннями ми отримуємо кілька очевидних переваг[4].

1. Встановлюється єдиний податок, який диференціюється в залежності від рентних переваг земельної ділянки. Принцип дії податку цілком прозорий і зрозумілий не тільки для вітчизняних, але й для зарубіжних землевласників та землекористувачів, у тому числі й для потенційних інвесторів.

2. Механізм застосування податку може бути диференційований в залежності від виду та мети оцінки.

3. В якості бази оцінювання можна використовувати як нормативну грошову оцінку, так і (в віддаленій перспективі) масову ринкову оцінку.

4. Значне спрощення і здешевлення адміністрування цього податку.

Як показав аналіз нормативно-правового та методичного забезпечення функціонування систем оподаткування нерухомого майна в різних країнах, існують значні розбіжності, що впливають із особливостей їх державного устрою, економічного розвитку, ментальності населення тощо. У той же час, можна спостерігати певні ознаки диференціації системи оподаткування в залежності від податкової бази. В якості податкової бази може використовуватися або вартість нерухомості (value-based property tax systems), або площа нерухомості (area-based property tax systems). Звісно, що оподаткування нерухомості на основі вартості, з одного боку, є більш економічно обґрунтованим і соціально спрямованим, а з іншого, потребує більше витрат, пов'язаних з оцінкою нерухомого майна.

Не дивлячись на зазначені недоліки, саме оподаткування на ос-

нові ринкової вартості нерухомості (market value) найчастіше зустрічається в таких економічно розвинутих країнах, як США, Канада, Японія, а розрахований на її основі податок часто називають адвалорним (від лат. «ad valorem» – на основі вартості). Успішне адміністрування зазначеної системи оподаткування нерухомості в цих країнах забезпечується наявністю достовірної та актуальної інформації про земельні ділянки та земельні поліпшення, що на них розташовані, яка сконцентрована у фіскальному кадастрі нерухомості. Окрім цього, значне здешевлення витрат на запровадження адвалорного податку забезпечується наявністю автоматизованої системи масової оцінки нерухомості, що відрізняється точністю, одноманітністю, неупередженістю, надійністю і низькими витратами в перерахунок на один об'єкт оподаткування.

Ефективно функціонуючий інститут державної масової оцінки нерухомості припускає наявність таких основних елементів:

1) існування правової інфраструктури, що визначає, підтримує й захищає право власності на об'єкти нерухомості;

2) існування системи кадастру об'єктів нерухомого майна, що забезпечує гарантовану державою однозначну ідентифікацію та достовірне визначення характеристик об'єктів нерухомості, і системи державної реєстрації прав на нерухомість і операції з нею, що забезпечує державні гарантії прав власності на об'єкти нерухомості;

3) достатній ступінь розвиненості ринків нерухомості, що забезпечують достатню кількість інформації для проведення об'єктивної оцінки об'єктів нерухомості;

4) достатня кількість підготовлених фахівців, здатних упровадити і підтримувати розвиток інституту податкової оцінки;

5) існування визнаних суспільством методологій державної масової оцінки нерухомості;

6) наявність системи менеджменту якості масової оцінки нерухомості;

7) існування інституту захисту прав платника податків на його взаєминах з державними органами виконавчої влади та муніципальними утвореннями.

Таким чином, перехід до масової оцінки нерухомості може бути здійснений в середньостроковій перспективі після створення відповідного організаційно-правового, методологічного та методичного забезпечення її запровадження та формування бази даних результатів оцінки. Звідти стає зрозумілим, що запровадження податку на нерухоме майно потребує певної етапності – політичної волі, наукового обґрунтування, апробації, громадського обговорення.

Якщо запровадження адвалорного податку на нерухомість потребує оцінки об'єктів оподаткування, то ця процедура є зайвою при запровадженні системи оподаткування нерухомості на основі врахування площі земельних поліпшень. Запровадження такої системи оподаткування нерухомості найчастіше зустрічається в країнах Центральної та Східної Європи, Латинської Америки та Африки. Причиною застосування цієї системи зазвичай є недостатня наповненість даними кадастру нерухомості або реєстру прав на нерухомість, велика кількість тіньових трансакцій, відсутність публічної інформації щодо моніторингу ринку нерухомості, що не дозволяє засто-

совувати сучасні методичні підходи та методи для визначення податкової бази податку на нерухоме майно.

Ще однією причиною, що може заважати запровадженню адвалорного податку на нерухомість, може бути низький рівень доходів переважної частини населення.

Фактор достатньої платоспроможності населення не був урахований у процесі реформування податку на нерухомість у країнах східної Європи. Наприклад, у Литві для впровадження податку на нерухомість, який розраховувався базуючись на її вартості, до 2003 р. прийнято нормативно-правові акти, які стали базисом для розробки сучасного кадастру нерухомого майна, який включав необхідну інформацію щодо нерухомості, яка підлягає оподаткування, її власників. Крім цього, було розроблено та впроваджено механізми масової оцінки нерухомості. Проте, ця система оподаткування нерухомості була негативно сприйнята суспільством, викликала масові протести з боку населення, перевантаження судів справами про невідповідність розміру податку, тому уряд цієї країни вимушено повернувся до оподаткування нерухомості базуючись на площі - механізми, який виявився менш обтяжливим та застосовувався раніше.

Відповідно до Податкового кодексу України в плані запровадження податку на нерухомість передбачено встановлення податку на нерухоме майно (принципи нарахування якого є відмінним від принципу нарахування податку на земельну ділянку) [8]. Таким чином, зважаючи на відсутність кадастру нерухомості, оподаткування землі і поліпшень, які на ній розміщені, здійснюються окремо. Розрахунок податку на нерухомість за

цих умов відбувається наступним чином. Розмір податкових зобов'язань розраховується як добуток загальної площі нерухомості, яка підлягає оподатковуванню, на ставку податку, вираженому в грошовому виразі (не повинна перевищувати 1,5% від мінімальної заробітної плати).

При цьому фактор місця розташування, якісний стан нерухомого майна, наявність інженерного облаштування, забезпеченість такої нерухомості соціальною та інженерно-транспортною інфраструктурою у розрахунку розміру податкових зобов'язань не враховується. Такий підхід вочевидь є не ринковим і такий податок не може бути інструментом регулювання ринку нерухомості, не відповідає принципам соціальної справедливості і тому не сприймається суспільством. Крім того, загальна сума обрахованого таким чином податку є досить суттєвою і корелює з розміром плати за утримання будинку та прибудинкових територій. Крім всього вище зазначеного, об'єктами оподаткування житлової нерухомості (квартири), площа яких є більшою ніж 60 кв.м, а житлових будинків – більшою ніж 120 кв.м. База об'єктів оподаткування суттєво збузилася, що призвело до достатньо високих розмірів податку. Саме цим на наш погляд пояснюється впровадження високої ставки оподаткування нерухомості (1,5% від мінімальної заробітної плати). Наші розрахунки свідчать, що у випадку оподаткування всієї житлової нерухомості в країні (від 1 кв.м.) можливо значно зменшити розмір ставки оподаткування, спростити адміністрування цього податку, збільшивши при цьому надходження від оподаткування.

В основі оподаткування земельних ділянок залишається норматив-

на грошова оцінка, яка б могла стати основою для формування системи масової оцінки нерухомості. Такий підхід, в усякому разі у відношенні земель населених пунктів, має цілу низку очевидних переваг.

По-перше, завдяки заходам Держгеокадастру, здійсненими упродовж 1995-2021 рр., нормативною грошовою оцінкою земель охоплені всі населені пункти України. При розрахунку цієї нормативної грошової оцінки враховувались такі ринкові фактори як містобудівна цінність території, якісний стан земельних ділянок, наявність інженерного облаштування, наближеність до соціальної інфраструктури, забезпеченість інженерно-транспортною інфраструктурою, а також враховувався вплив негативних факторів та обмежень.

Інформація щодо середньої базової вартості їх земель відкрито представлена на сайті Держгеокадастру і постійно оновлюється в он-лайн режимі, що дає змогу використовувати цю інформацію при розрахунках.

По-друге, створена база даних Державного земельного кадастру України, інформація по всіх земельних ділянках доступна на публічній кадастровій карті також в он-лайн режимі. Попри всі недоліки та помилки, відкрите представлення такої інформації, яка легко може бути пов'язана з даними щодо нормативної грошової оцінки, є справжнім проривом у напрямку створення у перспективі відкритої та доступної бази даних щодо масової оцінки нерухомості [17, 18].

По-третє, складовою Державного земельного кадастру є планово-картографічні матеріали, які містять відомості не тільки про об'єкти нерухомості, а й про їх просторове положення, що в поєднанні з даними

про земельні ділянки та нормативну грошову оцінку населених пунктів створює можливості для введення в базу даних кадастру не тільки відомостей про обмеження, а і відомостей про поліпшення на земельних ділянках й забезпечить технологічну можливість аналізу та оцінки об'єкту нерухомого майна в цілому.

Таким чином, для застосування матеріалів нормативної грошової оцінки в якості бази при оцінюванні нерухомого майна з метою його оподаткування вже існують достатні офіційні інформаційні ресурси та технологічні можливості [2, 19], що може значно зменшити як вартість побудови нової системи оцінки так і здешевити саму процедуру визначення вартості зазначених об'єктів без втрати якості (достовірності) оцінки [4].

Затвердження Кабінетом Міністрів України 3 листопада 2021 р. нової уніфікованої методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок стало ефективним кроком у реалізації вище зазначених завдань. Це дозволить значно підвищити ефективність земельно-господарських заходів, створить передумови низки позитивних зрушень регулювання та економіки землекористування, а саме передбачається:

- уніфікація економічної основи розрахунку нормативної грошової оцінки шляхом використання принципу капіталізації рентного доходу, який є загальноприйнятим в процесі оцінки;
- наближення методики оцінки до європейських стандартів;
- спрощення процедури визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів, здійснення за більш прозорим і зрозумілим порядком, який дозволить не проводити

збір показників відновної вартості інженерних мереж і споруд;

- зняття соціальної напруги юридичних осіб, розмір податку та орендної плати, які визначені на основі діючих методик та порядків, якими в багатьох випадках не викликає довіри.

Головним же результатом запровадження нової методики є можливість застосування її результатів для оцінювання нерухомого майна. Адже показники рентного доходу, розраховані для груп населених пунктів разом з коефіцієнтом, що враховує регіональні особливості розміщення земельних ділянок і є тим базисом, на який необхідно спиратися при визначенні розмірів податку на нерухомість.

Очевидно, що наступним кроком має стати зміна методики експертної (ринкової) оцінки земельних ділянок, в основі якої має бути постулат про те, що базисом оцінки нерухомості є земельна ділянка (частина території), яка формує і змінює рентний дохід. Чинна методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, прийнята ще у 2002 р., потребує удосконалення. Зокрема, неврегульованими до кінця залишається відсутність методологічних та методичних підходів в оцінці земельних ділянок для постановки їх на баланс і вторинних прав, обмежень і обтяжень.

В питанні оцінки земельних ділянок для постановки на баланс не визначено вид оцінки, за якою земельні ділянки обліковуються в балансі. Юридичні особи, які придбали земельні ділянки, обліковують їх в балансі за експертною оцінкою, як і деякі державні та комунальні підприємства, установи організації. Частина суб'єктів державної та комунальної

власності на землю обліковують вторинні права на земельні ділянки – за нормативною оцінкою. Такий стан речей унеможливило проведення моніторингу землекористування, стану ринку земель та динаміки його змін.

Також потребує врегулювання питання оцінювання вторинних прав, обмежень та обтяжень при внесенні земельних ділянок у якості складової частини до статутних фондів. Це створює проблеми при ринковому обігу прав, обмежень та обтяжень. Особливо чуттєво ця проблема висвітлюється після впровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Такий стан речей свідчить про відсутність системного аналізу та наукового обґрунтування при формуванні (корегуванні) чинної системи оцінки в країні.

Не менш важливим є питання визначення вартості та проведення експертних досліджень з визначення вартості об'єктів станом на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна або такого дослідження (ретроспективної оцінки), оскільки це питання нормативно не врегульоване. Проте результати таких оцінок, через те що відсутні критерії для об'єктивного оцінювання впливу факторів та вихідних даних, інтерпретації таких даних за минулі періоди часу можуть бути не повним, не об'єктивним і, як наслідок, недостовірним [20-23]. Такі висновки, через сумнівність їх об'єктивності та достовірності неправомірно використовувати як доказ в судових справах.

Це обґрунтовується тим, що значна кількість факторів (або їх числових значень), які впливали на вартість об'єкту під час формування звіту не

можуть бути коректно визначені через суттєвий період часу і як наслідок не можуть бути коректно визначено вплив очікувань ринку на вартість такого об'єкту. Відповідно і висновки про вартість об'єкту оцінювання за результатами таких звітів про оцінку не можуть бути (експертних досліджень) об'єктивними та достовірними.

Наш науковий аналіз стосовно некоректності здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна (ретроспективної оцінки), підтверджує аналіз законодавчої та нормативної бази, зроблений Фондом держмайна щодо проблематики проведення такої оцінки.

Враховуючи викладене, при зміні методик експертної (ринкової) оцінки земельних ділянок, слід чітко врегулювати питання щодо обов'язкового співпадіння дати оцінки з датою формування звіту та неліgitимності **ретроспективних оцінок**.

Напрочуд важливим є й питання удосконалення методів і підходів до оцінювання земельних ділянок, особливо в аспекті включення до обігу значного масиву сільськогосподарських угідь. В контексті цього важливим є розвиток порівняльного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продаж подібних земельних ділянок за кордоном. Важливу роль при цьому має відіграти впровадження ГІС-технологій та методів просторового аналізу [17-19, 24], використання матеріалів дистанційного зондування Землі та електронних цифрових карт [25, 26]. Проте для реалізації таких підходів необхідно повернутися до питання методології та методики регулювання оцінки на нових засадах, з впровадженням

нових технологічних методів та прийомів. Ключовим питанням при цьому стає якісна підготовка кадрів, що, в свою чергу передбачає внесення змін в освітній процес, запровадження нової програми базової підготовки та перепідготовки оцінювачів.

Висновки.

Сьогодні як ніколи набуває актуальності вдосконалення плати за землю як елемент економічного стимулювання раціонального землекористування. Оцінка землі в Україні, безсумнівно, потребує подальшого вдосконалення. Світовий досвід грошової оцінки земельних ділянок необхідно розглядати як важливу складову та напрямок прийняття обґрунтованих та гармонійних рішень щодо розвитку вітчизняної оціночної діяльності. На сьогоднішній день ми стоїмо на порозі нового етапу розвитку підходів до оцінки земель. Правильні кроки в цьому напрямі не тільки дадуть можливість врегулювати професійну оціночну діяльність, а, що головне, насамперед дозволять включити нормативну грошову оцінку в перелік ринкових інструментів, дати позитивні напрями формування плати за земельні ділянки та поліпшення на них як єдиного майнового комплексу, запровадити нову методику експертної грошової оцінки земельних ділянок для усунення недоліків та прогалин, що накопилися за 25 років становлення та функціонування інституту оцінки на ринку землі.

Список використаних джерел

1. Дорош Й. М., Шкуратов О. І., Тарнопольський А. В. Земельний капітал в сільсько-му господарстві: особливості оцінки та формування. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 1. С. 63-76.
2. Палеха Ю. М. Регіональне планування : методичний посібник. Київ : «ЛОГОС», 2020. 224 с.
3. Малашевський М. А. Теоретичні та практичні засади просторового впорядкування земель : монографія. Київ : «Компринт», 2020. 250 с.
4. Нормативна грошова оцінка земель: на шляху до уніфікації та оновлення методики / Мартин А., Кошель А., Палеха Ю., Манцевич Ю., Дехтяренко Ю., Колосюк А. Землевпорядний вісник. 2020. № 8. С. 24-31.
5. Malashevskiy M., Malashevskaya O. The aims and trends of the sustainable land tenure formation in Ukraine: the spatial aspect. Geodesy and Cartography. 2021. № 47(3). P. 131-138.
6. Фонд Державного майна України. Про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості, сервісом послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості : Наказ від 25 червня 2021 року № 1097. URL : <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/5206.html>.
7. Інформаційно-правовий портал «Поради Юриста». Щодо оцінки та рецензування: як законно знизити вартість оцінки нерухомості? URL : <https://porady.org.ua/shchodo-otsinky-ta-retsenzuvannya-yak-zakonno-znyzty-vartist-otsinky-nerukhomosti>.
8. Держгеокадастр ініціює зміну способу оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення для Фонду держмайна. URL : <https://agropolit.com/spetsproekty/922-derjgeokadastr-initsiyuye-zminu-sposobu-otsinki-vartosti-zemli-silskogospodarskogo-priznachennya-dlya-fondu-derjmayna>.

9. Alonso W. Location and land use. Toward a general theory of land rent. -3-d print. Cambridge (Mass.): Harvard University Press, 1968. 205 PP.
10. Beek, KJ, de Bie, K. Driessen, P. Land Information and Land Evaluation for Land Use Planning and Sustainable Land Management. Journal of the International Land Use Society. 1997. No 1, 27-44.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. М.: РИО Мособлупролиграфиздата, 1994. 231 с
12. Эккерт Д. Оценка земельных участков: Учеб. пособие. М.: РОО, 1994.
13. Кларк Дж.Б. Распределение богатства, М.: Гелиос АРВ, 1992. 368 с.
14. Ханс Петер Мут «Оценка и ценообразование» Пер. с англ. М., 1993. 110 с.
15. Smyth, A.J., Dumanski, J., Spendijian, G., Swift, M.J., Thornton, P.K. FESLM: an international framework for evaluating sustainable land management. A discussion paper. FAO. World Soil Resources Reports 73. Rome, 1993.
16. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. М.: Дело Лтд., 1995. 461 с.
17. Давид Рикардо. Начала политической экономии и налогового обложения. Избранное. Москва : Эксмо, 2007. 953 с.
18. Верховна Рада України. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 р. № 2535-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
19. Верховна Рада України. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
20. Фонд Державного майна України. Лист Фонду Держмайна України від 02.04.2019 №10-58-65-26. URL : <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/docs-list/fund-regulations-publication.html>.
21. Дорош О. С., Дорош Й. М., Тарнопольський Є. А. Аналіз проведених торгів в Україні: проблеми та пропозиції щодо вдосконалення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 1. С. 50-62. <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06>
22. Вплив грошової оцінки на ринок земель у Києві: стан, проблеми та перспективи розвитку / Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М., Тарнопольський А. В. Землеустрій і кадастр. 2008. № 1. С. 59–68.
23. Фактори, що впливають на формування ціни землі у Києві / Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М., Тарнопольський А. В. Землеустрій і кадастр. 2008. № 2. С. 39–51.
24. Палеха Ю. М. Геоінформаційні системи – важливий інструмент управління територіями ОТГ. Землевпорядний вісник. 2019. № 8. С. 32-36.
25. Використання ідеології інфраструктури геопросторових даних для створення системи обліку та управління земельно-майновими комплексами підприємств та територіальних громад, в тому числі ОТГ / Дорош А. Й., Тарнопольський А. В., Ібатуллін Ш. І., Тарнопольський Є. А., Кравченко О. М. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 4. С. 49-56.
26. Деякі аспекти побудови інфраструктури геопросторових даних / Тарнопольський А. В., Малашевський М. А., Тарнопольський Є. А., Паламар А. Ю. Молодий вчений. 2018. № 2(54). С. 28-31.

References

1. Dorosh J.M., Shkuratov O.I., Tarnopolsky A.V. (2020). Land capital in agriculture: features of evaluation and formation. Land management, cadastre and land monitoring, 1, 63-76.
2. Palekha Y.M. (2020). Regional planning: a guide. Kyiv: LOGOS, 224.
3. Malashevsky M.A., (2020). Theoretical and practical principles of spatial planning of

- lands: a monograph. Kyiv: Comprint, 250.
4. Martin A., Koshel A., Palekha Y., Mantsevich Y., Dekhtyarenko Y., Kolosyuk A. (2020). Normative monetary valuation of land: on the way to unification and renewal of methodology. *Land Management Bulletin*, 8, 24-31.
 5. Malashevskiy M., Malashevskaya O. (2021). The aims and trends of sustainable land tenure formation in Ukraine: the spatial aspect. *Geodesy and Cartography*, 47 (3), 131-138.
 6. State Property Fund of Ukraine (2021). On commissioning of the Unified database of appraisal reports with the module of electronic appraisal of appraisal value, service of electronic appraisal of appraisal value and automatic generation of electronic certificates on appraisal value of real estate: Order of the State Property Fund of Ukraine of June 25, 2021 № 1097 URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/5206.html>.
 7. Informational and legal portal "Lawyer's Advice"(2021). Regarding appraisal and reviewing: how to legally reduce the value of real estate appraisal? URL: <https://porady.org.ua/shchodo-otsinky-ta-retsenzuvannya-yak-zakonno-znyzhyty-vartist-otsinky-nerukhomosti>.
 8. AgroPolit (2021). The State Geocadastre initiates a change in the method of estimating the value of agricultural land for the State Property Fund. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/922-derjgeokadastr-initsiyuye-zminu-sposobu-otsynki-vartosti-zemli-silskogospodarskogo-priznachennya-dlya-fondu-derjmayna>.
 9. Alonso W. (1968). Location and land use. Toward a general theory of land rent. -3-d print. Cambridge (Mass.): Harvard University Press, 205.
 10. Beek K.J., De Bie K., Driessen P. (1997). Land Information and Land Evaluation for Land Use Planning and Sustainable Land Management. *Journal of the International Land Use Society*, 1, 27-44.
 11. Harrison Henry S. (1994). Real estate appraisal: Per. with English M.: RIO Mosobluproligrafizdata, 231.
 12. Eckert D. (1994). Estimation of land plots: Textbook. allowance. M.: ROO.
 13. Clark J.B. (1992). Distribution of wealth, M.: Helios ARV, 368.
 14. Hans Peter Mutt (1993). "Valuation and Pricing" Per. with English M., 110.
 15. Smyth, A.J., Dumanski, J., Spendijian, G., Swift, M.J., Thornton, P.K. (1993). FESLM: an international framework for evaluating sustainable land management. A discussion paper. FAO. World Soil Resources Reports 73. Rome.
 16. Friedman D., Ordway N. (1995). Analysis and evaluation of income-generating real estate: Per. with English M.: Delo Ltd., 461.
 17. David Ricardo. (2007). The beginnings of political economy and taxation. Favorites. Moscow: Exmo, 953.
 18. Verkhovna Rada of Ukraine (1992). On payment for land: Law of Ukraine of 03.07.1992 № 2535-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
 19. Verkhovna Rada of Ukraine (2010). Tax Code of Ukraine dated 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#Text>.
 20. State Property Fund of Ukraine (2019). Letter from the State Property Fund of Ukraine dated April 2, 2019 №10-58-65-26. URL : <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/docs-list/fund-regulations-publication.html>.
 21. Dorosh O.S., Dorosh J.M., Tarnopolsky E.A. (2020). Analysis of tenders in Ukraine: problems and suggestions for improvement. *Land management, cadastre and land monitoring*, 1, 50-62. <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.06>
 22. Dekhtyarenko Y.F., Mantsevich Y.M., Palekha Y.M., Tarnopolsky A.V. (2008). The impact of monetary valuation on the land market in Kiev: status, problems and prospects. *Land management and cadastre*, 1, 59–68.

23. Dekhtyarenko Y.F., Mantsevich Y.M., Palekha Y.M., Tarnopolsky A.V. (2008). Factors influencing the formation of land prices in Kiev. Land management and cadastre, 2, 39–51.
24. Palekha Y.M. (2019). Geographic information systems - an important tool for managing OTG territories. Land Management Bulletin, 8, 32–36.
25. Dorosh A.Y., Tarnopolsky A.V., Ibatullin S.H., Tarnopolsky E.A., Kravchenko O.M. (2020). Using the ideology of geospatial data infrastructure to create a system of accounting and management of land and property complexes of enterprises and territorial communities, including OTG. Land management, cadastre and land monitoring, 4, 49–56.
26. Tarnopolsky A.V., Malashevsky M.A., Tarnopolsky E.A., Palamar A. Yu. (2018). Some aspects of building the infrastructure of geospatial data. Young scientist, 2 (54), 28–31.

Palekha Y.N., Dekhtyarenko Y.N., Tarnopolskyi A.V., Malashevskyi M.A.
DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF APPRAISAL ACTIVITY IN UKRAINE
IN ACCORDANCE WITH MODERN CHALLENGES AND WORLD TRENDS.
<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.03>

Abstract. The theoretical and practical provisions of the methodology for evaluating land plots and real estate in Ukraine are summarized. Problematic aspects of assessment activities in modern conditions are revealed in view of the regulatory and legislative framework. The advantages of the transition to land plot assessment along with improvements in the quality of the tax base are substantiated. An analysis of methodological and methodical approaches to taxation of land plots and real estate existing in the world tax systems was carried out. The main groups of real estate taxation systems and land plots in its composition according to the method of establishing the tax base are defined. The possibility of using a new methodology for evaluating land plots and real estate is substantiated. The results of the study can regulate professional appraisal activities, eliminate shortcomings and gaps in the establishment and functioning of the appraisal institute in the land market.

Key words: monetary valuation; valuation of secondary rights; methodology; land; real estate; rental income; retrospective valuation; land fees; valuation activities.
