

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА НОРМАТИВНОЇ ТА МАСОВОЇ (РИНКОВОЇ) ГРОШОВИХ ОЦІНОК ЗЕМЕЛЬ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Досліджено питання порівняння нормативної та масової (ринкової) грошових оцінок як бази для оподаткування земель. Проаналізовано особливості кожного з них і показано їхні сильні й слабкі сторони.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, масова грошова оцінка, ринкова вартість, база оцінки, земельні ресурси.

Відповідно до законодавства України, а саме — Закону України «Про оцінку земель», грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативним та експертним. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок потрібна для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні тощо. Експертна грошова оцінка земельних ділянок застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Складність проблеми полягає в тому, що в усьому цивілізованому світі прийнято використовувати ринкову оцінку, яка поділяється на індивідуальну (для окремих об'єктів нерухомості) та масову (для великих груп об'єктів нерухомості). Таким чином, нині діюча нормативна грошова оцінка земель ґрунтується не на ринкових засадах; це спричинює значне спотворення результатуючих її показників та ставить під сумнів достовірність податків на землю. В результаті виникає потреба переходу до масової оцінки й взявши за основу ринкові показники.

Дослідженням грошової оцінки й оподаткування земель та іншої нерухомості займалися багато різних вчених, зокрема Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Т.О. Осташко, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та багато інших. Проте у зв'язку з переходом з нормативної на ринкову базу вартості для оцінки земель потрібні подальші дослідження та наукове обґрунтування.

У цій статті подано результати дослідження щодо порівняння нормативної і масової (ринкової) грошових оцінок як баз для оподаткування земель та аналіз їхніх особливостей, показано їхні сильні та слабкі сторони.

На думку Ю.М. Палехи [1] споживачами результатів нормативної грошової оцінки окремої ділянки процедура його встановлення вважається складною, малозрозумілою й ута-

ємненою, що цілком логічно спонукає їх до думки про корумпованість механізму оцінювання. Він правильно виділяє три головні складові, які спричиняють дискредитацію нормативної грошової оцінки земель і занижують авторитет інституту оцінювання:

- застарілість і складність методики оцінки вартості 1 м² земельної ділянки, насамперед формули оцінки;

- збільшення з 2008 р. утричі нижнього порогу орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- недостатня кваліфікація виконавців, замовників та органів влади в питаннях оцінки земель, безсистемні напрацювання яких призвели до значних кількісних і якісних відмінностей між оцінкою земель населених пунктів, близьких за демографічними, господарськими та містобудівними параметрами.

А важливою умовою реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів він вбачає в повноцінному впровадженні рентного підходу при встановленні основного показника — середньої (базової) вартості 1 м² території окремого населеного пункту. Абсолютно привильно виділено болючі сторони існуючої системи нормативного оцінювання, проте, хотілося б зазначити, що нормативний підхід ґрунтується на встановлених нормативних показниках і не може повноцінно відповідати рентній основі, яка за своєю суттю є ринковою складовою.

Масова оцінка це процес визначення вартості групи одиниць нерухомого майна станом на конкретну дату з використанням загальних даних, стандартизованих методів і статистичного тестування. Згідно з міжнародними стандартами оцінки, базою вартісної оцінки для масової оцінки є ринкова вартість. Для проведення робіт по масовій оцінці створюються системи масової оцінки нерухомості.

Основна мета розробки і створення системи масової оцінки нерухомості — забезпе-

чити функціонування та вдосконалити систему оподаткування нерухомості, засновану на вартості.

Визначення ринкової вартості з використанням методів масової оцінки включає в себе, в тому числі [2]:

- збирання та аналіз інформації про ринок об'єктів оцінки і обґрунтування вибору виду моделі оцінки ринкової вартості;
- визначення ціноутворювальних чинників об'єктів оцінки;
- збирання відомостей про значення ціноутворювальних чинників об'єктів оцінки;
- групування об'єктів оцінки;
- збирання ринкової інформації;
- побудова моделі оцінки;
- аналіз якості моделі оцінки;
- розрахунок ринкової вартості.

Для визначення ринкової вартості з використанням методів масової оцінки всі об'єкти оцінки розподіляються на групи. Підставою для цього є аналіз інформації про ринок об'єктів оцінки, обґрунтування моделі оцінки ринкової вартості, складу ціноутворювальних чинників і відомостей про значення цих чинників, об'єктів оцінки для кожного досліджуваного виду об'єктів оцінки. При цьому до ціноутворювальних мають бути включені тільки ті чинники, які істотно впливають на вартість об'єктів оцінки і можуть бути достовірно визначені та об'єктивно виміряні [5–7].

Для побудови моделі оцінки можна використати методологію будь-якого з підходів до оцінки: витратного, порівняльного і дохідного. Підхід або обґрунтовану відмову від нього, вибирає оцінювач виходячи з особливостей виду дозволеного використання або призначення, а також достатності та достовірності наявної ринкової інформації. Саме з чинниками достатності й достовірності в Україні у зв'язку з дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського товарного виробництва є певні складності, а для цих випадків існує можливість визначити ринкову вартість індивідуально для конкретної земельної ділянки, використавши дані про об'єкт оцінки, що є в розпорядженні оцінювача. Винятком є випадок, коли для визначення ринкової вартості земельних ділянок з огляду на їхню унікальність побудова статистичної моделі оцінки ринкової вартості неможлива і потрібно їх індивідуальна оцінка в рамках проведення експертної оцінки.

Звернемося до останньої редакції Міжнародних стандартів оцінки [3]. Згідно з ними ринкова вартість визначається як розрахункова величина, яка може виникнути в угоді між добре обізнаними продавцем і покупцем, незалежними один від одного, що діють у своїх

інтересах і без примусу готові укласти угоду після проведення відповідних маркетингових досліджень, за якими можна встановити цінність об'єкта угоди на ринку і продати його за максимально можливою в конкретний момент часу ціною, що передбачає врахування найбільш ефективного використання в ринковій інформації. Таким чином, згідно з Міжнародними стандартами оцінки, кориговані самим ринком дані формуються з урахуванням впливу найбільш ефективного використання, встановленого в конкретний момент часу в конкретному сегменті ринку.

Щоб побудувати рівняння залежності ринкової вартості від стану об'єкта оцінки і ринкової інформації про нього (моделі оцінки ринкової вартості), можна використати інформації про типові для певної групи об'єктів нерухомості, які формують репрезентативну вибірку, зокрема про їхні характеристики, представлені в Державному земельному кадастрі, фондах даних землепорядної документації, фондах даних і базах даних, наявних у розпорядженні організацій та установ України й органів місцевого самоврядування та інших даних доказового значення, а також і ринкову інформацію, в тому числі про ціни фактичних угод з типовими або аналогічними їм об'єктами нерухомості, інформація про які є в оцінювача, та про ціни пропозицій типових об'єктів або аналогічних їм на ринку нерухомості.

Однак навіть достовірну інформацію про здійснені угоди або результати індивідуальної оцінки експерт-оцінювач має переформатувати, щоб вона відповідала завданням саме масової оцінки типологізованих з урахуванням наявних характеристик про них об'єктів. Оброблення інформації йде в напрямі побудови моделі оцінки саме ринкової вартості, тип якої був заздалегідь вибраний для відповідної групи об'єктів нерухомості. Треба розуміти, що оцінка будь-якого об'єкта є моделюванням його вартості в певних ринкових умовах і навіть не обов'язково має відповідати фактичній ціні, передбачуваний до здійснення угоди.

За результатами побудови остаточного вигляду моделі оцінки кадастрової вартості об'єктів нерухомості, що входять до репрезентативної вибірки по відповідній групі, можна визначити ринкову вартість інших об'єктів нерухомості, що входять такої групи, підставивши значення характеристик таких об'єктів.

Перевірка ж достовірності отриманих результатів на основі співвідношення ринкової вартості оцінюваних об'єктів з урахуванням їхніх основних ціноутворювальних характеристик здійснюється їх порівнянням з ринковими уявленнями, в кінцевому рахунку, самими

власниками земельних ділянок. Оскільки такі уявлення часто помилкові (іноді свідомо спотворені) система масової оцінки має обов'язково включати процедуру досудового та судового розгляду спорів. Щоб розмежувати процедури та особливості нормативної та ринкової грошових оцінок земель, було сформовано порівняльну характеристику їх (табл. 1).

Аналіз табл. 1 показує, що перехід на ринкову базу грошової оцінки земель дасть можливість вирішити цілу низку проблем пов'язаних з об'єктивністю оподаткування, та підвищити

якість оцінювання земель. А ринкова оцінка або експертна поділяється, згідно з європейською класифікацією на індивідуальну та масову грошові оцінки земель.

Проте в кожній країні свій підхід до розрахунку податку на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки. Характеристика баз для оподаткування деяких країн Європейського Союзу представлена в табл. 2

За результатами аналізу даних табл. 2 не можна однозначно сказати, що нормативна база вартості для оцінки земель неефектив-

Таблиця 1

Відмінність у вимогах до процедур нормативної та масової (ринкової) оцінки об'єктів нерухомості*

Показник	Нормативна оцінка земель	Ринкова оцінка земель	
		Індивідуальна	Масова
Вид вартості	Нормативна	Ринкова	Ринкова
Методи оцінки	Проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів	Оцінювач має право застосовувати самостійно методи оцінки об'єкта оцінки відповідно до стандартів оцінки	Основний метод — метод масової оцінки — процес визначення вартості при групуванні об'єктів оцінки, що мають схожі характеристики, в рамках якого використовуються математичні та інші методи моделювання вартості на основі підходів до оцінки
Методичні підходи до оцінки	Визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу земель відповідної категорії	Можливе застосування дохідного, витратного та порівняльного підходів до оцінки	Побудова моделі оцінки ринкової вартості із застосуванням дохідного, витратного і 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 реальній ринковій ситуації	Похибка може бути, але вона не суттєва	Менша похибка, ніж при застосуванні методів масової оцінки

*Сформовано автором.

Таблиця 2

База вартості для розрахунку земельного податку в країнах ЄС*

Країна	База вартості для оподаткування земель	Методи оцінки, які застосовуються
Данія	Ринкова вартість	Оцінка муніципалітетом
Фінляндія	Ринкова вартість	Оцінка муніципалітетом
Франція	Фіктивний дохід від оренди	Оцінка муніципалітетом
Німеччина	Нормативна вартість	Встановлюється Міністерством фінансів

Закінчення таблиці 2

Країна	База вартості для оподаткування земель	Методи оцінки, які застосовуються
Латвія	Ринкова вартість	Встановлюється муніципалітетом
Литва	Ринкова вартість	Оцінка проводиться державним підприємством
Польща	Нормативна вартість	Нормативна вартість установлюється Міністерством фінансів
Швеція	Ринкова вартість	Оцінка муніципалітетом

*Сформовано автором за даними [4].

на. В багатьох європейських країнах за базу оподаткування беруть не лише ринкову, а й нормативну вартість, і при раціональному підході та чітко вибудованій структурі вона дає не меншу ефективність.

ВИСНОВКИ

Специфіка визначення ринкової вартості як при індивідуальній так і масовій оцінці полягає у врахуванні специфічних умов функціонування ринків нерухомості. Перевагу на основі проаналізованих даних можна сміливо віддати масовій оцінці земель над нормативним. При цьому треба створити таку нормативно-правову базу, яка регламентувала б визначення ринкової вартості і давала можливість оцінювачеві проводити оцінку на підставі вивчення ринку земель виходячи з тих умов, які цей ринок диктує. А результатом такої оцінки могло б бути встановлення ринкової вартості, що є економічною основою для прийняття рішень з управління земельними ресурсами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Палеха Ю.М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін / Ю.М. Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 2. — С. 60–67.
2. Вахламова Н.А. Индивидуальная и массовая оценка в условиях недостатка информации: Матер. Региональной науч.-практ. конф. «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геонформатика» / Н.А. Вахламова. — Нижегород. гос. архитектур-строит. ун-т. — Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. — С. 25–28.
3. International Valuation Standards 2017 — Електронне джерело. — Режим доступу. — <https://www.ivsc.org>
4. Eurostat — [Електронне джерело]. — Режим доступу. — <http://ec.europa.eu>.
5. Almy R. Real property assessment systems / R. Almy; Lincoln institute of Land Policy. — Cambridge: Lincoln institute of Land Policy, 2004.
6. Gloudemans, R. Adjusting for time in computer-assisted mass appraisal / R. Gloudemans // Property Tax Journal. — 1990. — № 9 (1). — P. 83–99.
7. The Pursuit of a World-wide Model on Property Taxation and Mass Valuation: 5th IPTI mass appraisal valuation symp., 17–18 2010 june, Hong Kong. — Hong Kong, 2010.