

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ
імені С. З. ГЖИЦЬКОГО****Факультет економіки та менеджменту****Кафедра публічного управління
та адміністрування****Допускається до захисту****„__” _____ 2021 р.****Зав. кафедрою _____****проф. Парубчак І.О.****ДИПЛОМНА РОБОТА****Студента ФЕДОРЯКА АНДРІЯ ВАСИЛЬОВИЧА****на тему: «Публічне управління як система адміністрування ринку
земель в умовах трансформації законодавства в Україні»****на присвоєння кваліфікації – магістра публічного
управління та адміністрування****Керівник роботи _____**
(підпис)**ст. викл. Харечко Д.О.**
(вчене звання, прізвище та ініціали)**Консультант _____**
(підпис)_____
(вчене звання, прізвище та ініціали)**Консультант _____**
(підпис)_____
(вчене звання, прізвище та ініціали)**Львів 2021**

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. НАУКОВО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНИХ РОБІТ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ.....	6
1.1. Державне регулювання земельних відносин: кадастрова оцінка як основа оподаткування на прикладі іноземних держав	6
1.2. Земельна ділянка як об'єкт оцінки та оподаткування у трансформації законодавства України.....	13
1.3. Методологія оцінки родовищ, як базису вартості земельних ділянок в умовах трансформації законодавства України	19
РОЗДІЛ 2. АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ОЦІНКИ У ВИЗНАЧЕННІ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ	25
2.1. Етапи державної кадастрової оцінки земельних ділянок	25
2.2. Практика оцінки ринкової вартості земельних ділянок для цілей оскарження кадастрової вартості	31
2.3. Визначення перевищення рентабельності діяльності об'єктів загального призначення у законодавчій трансформації.....	40
РОЗДІЛ 3. МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З ВИДОМ ДОЗВОЛЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗАКОНОДАВЧОЮ ТРАНСФОРМАЦІЄЮ	50
3.1. Визначення привідного кадастрового коефіцієнта для земельних ділянок в Україні	50
3.2. Апробація методичного підходу до оцінки кадастрової вартості на прикладі об'єктів капітального будівництва України	57
3.3. Напрямки щодо вдосконалення системи кадастрової оцінки в умовах трансформації законодавства ринку земель	64
РОЗДІЛ 4. СОЦІАЛЬНА ТА КОРПОРАТИВНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ.....	72
РОЗДІЛ 5. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ.....	81
ВИСНОВКИ	74
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	96

ВСТУП

У цьому дослідженні розглядається питання оцінки кадастрової та ринкової (справедливої) вартості земельних ділянок промислового призначення, призначених для видобутку корисних копалин. В даний час відсутні законодавчо затверджені методики оцінки даної групи об'єктів, а також у відкритому доступі вкрай мало досліджень, алгоритмів оцінки і наукових праць по даній темі. Дана обставина дозволяє судити про досить низького ступеня розробленості теми дослідження в оціночній сфері.

Тема визначення кадастрової або ринкової вартості земельних ділянок категорії земель промислового та іншого призначення, призначених для видобутку корисних копалин, є одним з актуальних питань в сучасних умовах економіки, що носить енерго-сировинний характер. Зважаючи на відсутність затвердженої на законодавчому рівні методики оцінки кадастрової або ринкової (справедливої) вартості таких об'єктів нерухомості доцільна її розробка і впровадження.

Питання визначення вартості та орендної плати за право користування земельними ділянками, в межах яких виділяються ділянки надр для розвідки і видобутку корисних копалин, є актуальним в наші дні, так як нафтовидобуток є одним із стовпів вітчизняної економіки, з огляду на частку енерго - сировинного сектора, при це організація видобутку здійснюється на поверхні земельних ділянок, цивільно-правові відносини з якими необхідно регулювати, в тому числі з точки зору вартісних параметрів.

Згідно з діючими нормами права кадастрова вартість є податковою базою по податку на майно фізичних осіб і організацій, із земельного податку, необхідна для розрахунку орендної плати за використання земельних ділянок, які перебувають у публічній власності, використовується для розрахунку викупної ціни земельних ділянок і ін.

З цього випливає, що достовірність визначення кадастрової вартості є економічно та соціально значущим питанням і вимагає постійного розгляду і

коригування методів її розрахунку в метою удосконалення та адаптації до мінливих ринкових умовами.

Офіційна статистика Національної служби, реєстрації, кадастру і картографії по оскарженню результатів державної кадастрової оцінки, що розглядається в тексті цієї роботи, підтверджує, що стосовно визначення кадастрової вартості деяких об'єктів нерухомості допускаються похибки, що безпосередньо свідчить про необхідність удосконалення методик за визначенням кадастрової вартості. При цьому найбільш істотну частку оспорюваних об'єктів займають земельні ділянки.

Наукова новизна дослідження полягає в запропонованій методикою визначення кадастрової і / або ринкової (справедливої) вартості земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин. В ході дослідження вперше визначено взаємозв'язок вартості земельних ділянок для видобутку вуглеводнів з вартістю земель загального промислового призначення, тобто найбільш поширених видів виробничої діяльності, в результаті якої вартість таких ділянок може бути базисом для визначення вартості земель для видобутку корисних копалин.

Виявлено основні ціноутворюючі фактори, розроблений алгоритм їх обліку шляхом бальної оцінки. Сформульовано алгоритм переходу від вартості земель загального промислового призначення до вартості земель для видобутку корисних копалин.

Теоретична значущість дисертації полягає в науковому обґрунтуванні методики розрахунку кадастрової і / або ринкової вартості земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин. Методика розроблена на основі аналізу існуючих методик оцінки, в тому числі встановлених нормативно-правовими актами, і проблем, що виникають на різних етапах проведення державної кадастрової оцінки.

Практична значимість полягає в можливому застосуванні розробленої методики в рамках державної кадастрової оцінки, що є основою формування оподаткованої бази і, відповідно, доходів місцевих бюджетів. Результати

дослідження можуть служити підставою і методологічною базою для підготовки звітів про оцінку земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин, в ході проведення оцінки нафтогазовидобувних підприємств і їхніх активів, що також є затребуваним в сучасних умовах законодавства і економіки – проведення оцінки необхідно для здійснення операцій купівлі-продажу, при випуску та ринковому обороті акцій, при інвестиціях в нафтовидобувні підприємства та прийнятті інших управлінських рішень.

В рамках проведення цього дослідження застосовувалися різні методи збору, вивчення, аналізу і обробки інформації. Теоретичні дослідження засновані на аналізі та синтезі нормативно - правової і науково-технічної літератури в області кадастрової і ринкової оцінки земель. У практичній частині цього дослідження застосовувалися метод аналізу ієрархій, експертний метод оцінки, системний і логічний аналіз. В основі розробленої методики лежить комбінація модифікованих автором методу статистичного моделювання і методу моделювання на основі питомих показників кадастрової вартості.

Крім того, розроблена методика в частині врахування індивідуальних характеристик була застосована в рамках складання звітів про оцінку вартості часток в статутному капіталі дочірніх підприємств однією з найбільших компаній в нафтогазовидобувній галузі при визначенні вартості активів.

РОЗДІЛ 1

НАУКОВО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНИХ РОБІТ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ

1.1. Державне регулювання земельних відносин: кадастрова оцінка як основа оподаткування на прикладі іноземних держав

Історія розвитку держави свідчить про те, що функціонування соціального апарату управління і примусу неможливо без стабільних фінансових джерел. Першою формою такого джерела є данина, за рахунок якої поповнювалася скарбниця держави. Згодом поняття «данину» трансформувалося в поняття «податок», сутність якого зводиться до вилучення у населення визначених грошових коштів на користь суспільства.

Податок являє собою обов'язковий безоплатний внесок грошових коштів органам держави або місцевого самоврядування в законодавчо встановлених розмірах і в заздалегідь визначені терміни. Проблеми оподаткування в центрі уваги держави і суспільства, так як податки є способом вирішення соціальних, економічних і політичних завдань існування, і розвиток держави і суспільства безпосередньо залежить від них. У зв'язку з цим основні елементи системи оподаткування, такі як об'єкт і суб'єкт оподаткування, податкові база і ставка, заслуговують уважного аналізу вже накопиченого досвіду і особливостей кожної держави.

Основним джерелом доходів, одержуваних державою від оподаткування, у всьому світі є податок на нерухомість, що пояснюється довгостроковістю існування, постійним місцем розташуванням і високою вартістю нерухомості. Теоретично, податок на майно повинен визначатися на основі ринкової оцінки і, таким чином, накопичення приватного багатства буде сприяти задоволенню

суспільних інтересів шляхом підвищення величини податкових зборів, спрямованих на поліпшення життя населення.

Однак, на практиці в деяких країнах, базою оподаткування є не ринкова вартість майна, а вартість, розрахована масовими методами, що обумовлює її значне заниження або завищення. Так, наприклад, в Україні відповідно до закону українського КабМіну від 09.12.1991 N 2003 «Про податки на майно фізичних осіб» оподаткування базою була інвентаризаційна вартість, яка представляє собою вартість відновлення об'єкта з урахуванням його зносу, тобто інвентаризаційна вартість розраховувалася як витрати на відтворення об'єкта і зменшувалася на розраховану величину фізичного внеску [15, ст.97].

При цьому, не враховувався той фактор, що один будинок міг стояти в низині і через підтоплення, природно, його знос відбувається прискореними темпами, а інший, навпаки, в сприятливих умовах, методика розрахунку при цьому передбачає рівну величину фізичного зносу для обох будинків. Самим же головним недоліком цієї методики було те, що не враховувався фактор розташування об'єкта - престижності і привабливості району, де розташований об'єкт.

Ні для кого не секрет, квартира, яку можна порівняти за своїми технічними характеристикам і станом в центрі міста і в сільській місцевості коштуватимуть абсолютно по-різному. В даний час базою оподаткування є кадастрова вартість, яка визначається на основі ринкових тенденцій.

Зарубіжний досвід ведення кадастру, як основи оподаткування. Оподаткування є фіскальною функцією кадастру і проводиться на його основі. На методи оподаткування в Україні і в інших країнах і супутні йому заходи, такі як оцінка нерухомості, визначення податкових ставок і ін., мали істотний вплив історичні аспекти проведення подібних робіт в різних державах.

Накопичився за час існування фіскальної функції держави досвід різних країн корисний для аналізу і подальшої побудови ефективної системи оподаткування. Автор далі аналізує історично сформовані системи в різних державах.

Швеція. Кадастр в Швеції розглядається як сфера людської діяльності, що забезпечує ефективно і раціональне управління національною економікою в області землекористування.

Формування нерегульованого відкритого земельного ринку поставило перед державним апаратом завдання розробки і впровадження системи землекористування, яка дозволила б ефективно вести облік і задовольняти соціальні та економічні потреби суспільства. Кадастр і історично сформована система оподаткування в Швеції базується на кадастрових книгах 1530 року, які були створені для організації фіскальної функції держави. В кадастрових книгах були наведені переліки приватної власності, згруповані по населеним пунктам. Слід зазначити, що така система угруповання і нумерації актуальна і в даний час. У XVII столітті кадастрові книги були доповнені сільськими кадастровими картами, на яких відображалися практично сформовані межі земельних ділянок в селах. Складання даних карт було направлено на оптимізацію і спроби створення справедливої системи оподаткування.

Для вирішення цього завдання в 1628 році була створена така урядова організація як Національна земельна служба. У XVIII-XIX століттях проводились активні земельні реформи за участю топографів і землепорядників, створені ними карти були базисом системи землекористування. На рубежі XX століття був створений єдиний Регістр нерухомої власності, що став основою систем оцінки, оподаткування земель, правових аспектів землеволодіння [46, ст.213].

Франція. Історія кадастру Франції починається в 1790 році з прийняття закону про встановлення податку на нерухомість, що визначається на основі чистого доходу від земельних ділянок і будівель / споруд, розташованих на них.

В основі визначення вартості землі лежав дохід від її використання, який визначається величиною орендної плати, яка враховує родючість ґрунтів. В ході розробки і впровадження кадастрової система територія була розділена на ділянки - парцелли (parcilles), що відрізняються за певними критеріями, наприклад, за видом вирощуваної культури.

Була створена спеціальна комісія, працівники якої вимірювали і фіксували розмір і місце розташування кожного ділянки. На підставі зібраних даних здійснювалася оцінка ділянки на підставі величини доходу від його використання, при цьому отримана враховувалися ретроспективні значення орендної плати та угод купівлі-продажу.

У зв'язку з тим, що обсяг робіт був великий, а кваліфікованих в даній галузі фахівців було мало, створення французького кадастру тривало майже 50 років. У зв'язку з тим, що отримані за цей період результати вже застаріли, в 1850 році був прийнятий закон, на підставі якого всі дані 30-річної давності підлягали перегляду. Дані роботи були закінчені в 1854 році.

Однією з основних причин такого тривалого формування кадастру є відсутність урядового фінансування оціночних робіт і чіткої методології системи оцінки в цілях оподаткування.

У 1904 році у Франції була заснована Національна служба кадастру, головним завданням якої є забезпечення технічної інформацією техніків-топографів для виконання кадастрових робіт. Так само в країні існують Служба національної документації кадастру, що забезпечує промислове розмноження кадастрових планів і зберігання калік-кліше, і дирекції податкових служб в департаментах - об'єднані управління для організації робіт по кадастру в кожному департаменті [33, ст.115].

Німеччина. У Німеччині кадастр має багатоцільовий характер, будучи базисом оподаткування, реєстрації прав та оцінки земель. Німецька кадастрова система складається з двох тісно взаємопов'язаних частин: поземельної книги і кадастру. Виходячи з історично сформованого німецького права поняття «земельна ділянка» формується на основі двох тез: «обмежена частина земної поверхні» і «реєстраційний запис у поземельній книзі».

Поземельна книга і кадастр нерухомості виникли окремо один від друга. Функція поземельної книги полягала в забезпеченні гарантії власності на землю, а на базі кадастру нерухомості здійснювалася фіскальна функція. Статут поземельної книги визначив, що обидві частини реєстру повинні бути

взаємопов'язані один з другом.

Надалі розпорядження міністра юстиції «Про збереження і відповідності між поземельної книгою і кадастром нерухомості » регламентувало забезпечення відповідності даних з двох реєстрів і їх об'єднання.

Світову популярність придбала розроблена в 1934 році в Німеччині для оцінки земель природна класифікація ґрунтів, спрямована на більш справедливий розподіл податкового навантаження, враховуючи можливість отримувати доходи від використання земельної ділянки. На основі розробленої класифікації стала можлива оцінка родючості ґрунтів - бонітування. Розроблена система передбачала детальні ґрунтові профілі на основі польових описів і лабораторних досліджень [27, ст.83].

Вюртемберг. Вюртемберзькі оцінка визнана найуспішнішою в Західній Європі зважаючи на екстремально низької кількості скарг власників на її результати.

У Вюртемберзі ще в XVIII столітті існував прибутковий податок з земель. Для збільшення доходів держави в 1820 році була ініційована переоцінка нерухомості, в рамках якої землемірні роботи велися до 1840 року. У 1873 році при Міністерстві фінансів була створено спеціальну оціночна комісія з оцінки земель та об'єктів будівництва.

Вюртемберзьким систему ведення кадастру від прийнятих у багатьох інших країнах відрізняє основне судження, що податок повинен залежати безпосередньо від доходів, що генеруються майном. Крім того, до складу оціночних організацій при Міністерстві фінансів входили тільки особи, що не провадять іншу діяльність в податкових або інших органах.

Варто відзначити, єдину методику, відповідно до якої здійснювалися всі роботи. Прибутковість земель оцінювалася на базі усереднених за 15 років цін на сільськогосподарську продукцію. Як недолік даної системи можна відзначити, що в умовах постійно мінливих ринкових тенденцій більш істотною роль грає не ціна продукту, на основі якого генерується дохід від нерухомості, а його ціна. Тому завжди буде спостерігатися відставання такої оцінки від

реальних умов поточного часу [19, ст.43].

Австрія. Австрійський земельний кадастр ведеться з 1817 р Австрії установи, які вели юридичну земельну реєстрацію, входили в склад судової системи країни і установчо були роз'єднані з власне кадастровими установами.

У 1938 році в Австрії ввели німецькі методи бонітування ґрунтів, однак, експериментальним шляхом було встановлено, що зарубіжна система не підходить для національних умов. У зв'язку з цим у другій половині ХХ століття були введені додаткові категорії ґрунтів і їх угруповання стала проводитися більш детально, що дозволило врахувати природні особливості і властивості місцевих ґрунтів.

В результаті вступу в силу Закону 1849 року, згідно з яким податок на землю становив 16% від чистого доходу, були отримані дуже нерівномірні результати оцінки. У зв'язку з цим було запропоновано розрізнити терміни «цінність» і «прибутковість», щоб розраховувати податок на нерухомість на основі цінності майна, що залежить від чистої прибутковості, а не на основі потенційної прибутковості [65, ст.180].

Великобританія. Історично первісної функція кадастру була тільки реєстрація прав власності для забезпечення юридичної безпеки правовласників. Фіскальну функцію кадастр став забезпечувати значно пізніше. Дана обставина відрізняє британський кадастр від систем інших європейських країн.

Законодавчими нормами з метою забезпечення юридичної чистоти і безпеки угод була передбачена можливість надання покупцеві інформації за 30 або більше років про нотаріально зареєстровані зміни в юридичному статусі придбаного майна. У зв'язку з тим, що дана процедура не проводилась в обов'язковому порядку, були поширені випадки шахрайства.

З метою оптимізації юридичних взаємовідносин в 1855 році почали проводитися реформи в області реєстрації земельного права. Першим етапом реформи було введення реєстрації права на добровільній основі в 1862 році. У 1899 році був здійснений перехід на обов'язкову реєстрацію власності на землю. Варто відзначити ще одну характерну рису британської системи

реєстрації прав власності, яка передбачає можливість реєстрації тільки факту зареєстрованого права без вказівки правовласника. Дана обставина істотно ускладнює майнові відносини і ведення системи [58, ст.67].

У Шотландії вівся реєстр Сессінса, який був заснований в Единбурзі в 1610 році і вважається однією з найбільш насичених по обсягом даних систем реєстрації права на землю. Реєстрація в реєстрі Сессінса добровільна, але тим неї менш її використовують більшість правовласників. Реєстр складається з коротких конспектів, які складаються в строго регламентованому порядку, і пошукових таблиць, забезпечують навігацію для пошуку конспектів в реєстрі. Таке технологічне рішення відрізняють даний реєстр від багатьох інших.

При підготовці угоди купівлі-продажу покупець запитує з реєстру відомості про всі зміни в юридичному статусі об'єкта за останні 20 років. На відміну від британської системи даний термін не може бути скорочений за згодою сторін, що підвищує безпеку операцій, що проводяться. Така система практично виключає випадки шахрайства з нерухомістю, тому що в реєстрі є вся необхідна юридична інформація, яка легко і доступно може бути перевірена [10, ст.88].

Сполучені Штати Америки. Перші спроби систематизації відомостей про земельні ділянки в цілях кадастрового обліку робилися в США в 1785 році. Передбачалася відзначати в натурі межі земельних ділянок, розділених на квадрати зі стороною в одну милю. Така система не була введена.

Обстеження і облік земель були для уряду США дуже важливим завданням, тому що необхідно було систематизувати об'єкти нерухомості і права на них. Дані завдання особливо актуальні, з огляду на історичні аспекти розвитку території до утворення США.

Виникла необхідність створення системи передачі земельних ділянок, що знаходяться в суспільній власності, тобто по суті безгоспних, приватним особам, причому необхідно було забезпечити захист прав володіння. Тому в перші роки освоєння європейцями Америки в нових поселеннях насамперед призначався інспектор і починався вести реєстр документів, відкритий для

громадськості. В даний час основними власниками джерел інформації про земельні ділянки в США є приватні страхові компанії. Діяльність таких компаній, як правило, територіально обмежується одним штатом, при цьому компанія веде свій власний земельний облік.

Облік державних земель, що складають близько однієї восьмої території держави і переважно розташованих в західних штатах, здійснює федеральна служба обліку земельних ділянок - Бюро земельного управління при Міністерстві Внутрішніх Справ США [43, ст.217].

У кожному штаті існує своя методика ведення земельнокадастрових і реєстраційних систем, одні штати збирають семантичні дані, інші створюють карти, що відображають дані, що підлягають включенню в загальну систему. Зважаючи на таку розмаїтості систем ведення кадастру, в США накопичився значний досвід інформаційного забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Китай. У зв'язку з тим, що економіка Китаю має аграрний характер, в цій країні оцінці ґрунту приділяється особливо увагу, особливо з огляду на недолік родючих ґрунтів. У 1985 році в Китаї в рамках проведення оцінки земель була створена єдина карта. В ході проведення оцінки земельних ресурсів було проведено зонування території на 11 районів виходячи з природних природних характеристик з точки зору ведення сільського господарства, які в свою чергу поділялися на групи [61, ст.305].

З 1987 року відповідно до прийнятого Закону «Про землю» все земельні ділянки на території Китаю, входять в єдиний державний земельний фонд. Міські землі знаходяться в державної власності, а сільські - в колективній.

1.2. Земельна ділянка як об'єкт оцінки та оподаткування у трансформації законодавства України

Земельна ділянка в загальноприйнятому значенні являє собою частина земної поверхні певної площі з зафіксованими кордонами, правові відомості про яку відображаються в державному реєстрі нерухомості. Цінність земельної

ділянки визначається його характеристиками, найбільш значимі з яких можна виділити в залежності від призначення ділянки.

Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення пріоритетним є фактор якості земель і їх придатності для ведення сільськогосподарської діяльності; для земель, призначених для житлової забудови, найбільш впливає на вартість є фактор розташування; для земель, які використовуються в виробничій діяльності, важливе значення має прибутковість, яку можуть генерувати покращення, розташовані на таких землях.

Земельна ділянка як об'єкт оцінки має наступні специфічні і унікальні характеристики:

1) Є основою життєдіяльності людини, як для проживання, так і для здійснення фінансово-господарської діяльності, в тому числі для забезпечення основних життєвих потреб;

2) Відноситься до невідтворюваних земельних ресурсів, що обумовлює обмежений обсяг пропозицій на ринку нерухомості;

3) Є нерухомим майном і характеризується фіксованим місцем розташування, проте, межі земельної ділянки можуть бути змінені в установленому законом порядку;

4) Має необмежений термін експлуатації;

5) Інші об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці, нерозривно пов'язані з ним з фізичної та юридичної точки зору;

6) В залежності від розташованих на ділянці поліпшень або якості ґрунтів, а також юридичних обмежень відповідно з правилами землекористування і забудови ціна земельної ділянки може істотно змінюватися з плином часу.

Згідно з чинним законодавством можуть бути визначені наступні види вартості земельної ділянки: ринкова, справедлива, кадастрова, інвестиційна та ін. Земельна ділянка є об'єктом оподаткування. Згідно чинним законодавчим нормам податкова база земельної ділянки приймається в розмірі його кадастрової вартості, зазначеної в Єдиному

державному реєстрі нерухомості станом на 01 січня року, що є податковим періодом [68, ст.77].

Згідно з чинними законодавчими нормами кадастрова вартість - це вартість, встановлена в результаті проведення державної кадастрової оцінки. А також кадастрова вартість може бути переглянута і знову встановлена в результаті суперечок про результатах визначення кадастрової вартості і в деяких інших випадках, передбачених Національним законом від 29 липня 1998 N 135 «Про оціночну діяльність в Україні».

У чинній редакції від 22 червня 2015 Національного стандарту оцінки «Визначення кадастрової вартості об'єктів нерухомості (ФСО №4)» пряме визначення поняття «кадастрова вартість» відсутня. Нормативним документом встановлені тільки мети, для яких визначається кадастрова вартість, кордони обліку юридичного статусу об'єктів - обліку підлягає тільки право власності, а також визначено, що розрахунки повинні проводитися на основі ринкової інформації і даних, що відображають економічні характеристики нерухомості. У чинній редакції Національного стандарту оцінки «Мета оцінки та види вартості (ФСО №2)» визначення кадастрової вартості також відсутня.

Варто відзначити, що в попередній редакції ФСТ №4 від 22 жовтня 2010 року було дано визначення кадастрової вартості: «Під кадастровою вартістю розуміється встановлена в процесі державної кадастрової оцінки ринкова вартість об'єкта нерухомості, певна методами масової оцінки, або, при неможливості визначення ринкової вартості методами масової оцінки, ринкова вартість, визначена індивідуально для конкретного об'єкта нерухомості відповідно до законодавства про оціночну діяльність».

Таким чином, раніше законодавець прирівнював величину кадастрової вартості до ринкової, проте, в даний час лише дає вказівку, що кадастрова вартість визначається на базі ринкових даних. Дане законодавча зміна, ймовірно, може бути пов'язане, з практичною неможливістю повноцінно задовольнити встановлені законодавчі вимоги до визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості при проведенні їх масової оцінки.

При цьому згідно з методичними вказівками про державну кадастрову оцінку, затверджену Наказом Міністерства економічного розвитку України № 358 від 07 червня 2016р. «Кадастрова вартість відображає найбільш ймовірну ціну придбання об'єкта нерухомості в відповідно до його фактичного використання без урахування можливих обмежень за розпорядженням цим об'єктом» [11, ст.166].

Визначення кадастрової вартості земельних ділянок здійснюється відповідно до законодавчих документами в області державної кадастрової оцінки та оціночної діяльності. Формування системи кадастру є результатом довгого історичного розвитку земельних відносин.

Історично земельний кадастр з'явився в силу об'єктивної необхідності отримання відомостей про землі, яка забезпечує виробництво матеріальних благ і отримання доходів її правовласниками. Сформовані державні апарати для забезпечення державних доходів від землі почали розвивати облік і оцінку земельних ресурсів.

Незважаючи на те, що податок на нерухомість відноситься до найстаріших форм оподаткування і має багатовікову історію, до цього дня існує ряд проблем і складнощів, які ще не вирішені і вимагають пильної уваги від держави з метою удосконалення системи оподаткування та, як наслідок, підняття рівня життя населення [38, ст.152].

У багатьох країнах, у тому числі і в Україні, виникають схожі труднощі, такі як:

- обмежений обсяг ринкової інформації з огляду на закриття проведення угод;
- організаційні складнощі і високі витрати на забезпечення адміністрування податку, що часто призводить до некоректним управлінським рішенням і сприяє шахрайству;
- для проведення оцінки необхідний значний штат висококваліфікованих фахівців, здатних оперативно реагувати, як змінюються зовнішні умови, що зачіпає вже проблеми в галузі освіти;
- регулярне проведення переоцінки нерухомості з подальшим підвищенням

податкових платежів супроводжується соціальною напруженістю і політичними ризиками;

- факт володіння громадянином нерухомості не завжди є наслідком одержуваного ним доходу (наприклад, об'єкт може бути отриманий у спадок) і тому не відображає достовірно можливість громадянина сплачувати податки, що може створювати соціальну напруженість;

- податок на нерухомість має тимчасової відрив від зростання або падіння цін на нерухомість і платоспроможності населення.

На підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що в Україні необхідно розвиток інституту оцінки, в тому числі шляхом розробки нових методик оцінки та підвищення рівня освіти профільних фахівців.

Методичні вказівки про державну кадастрової оцінки затвержені Наказом Міністерства економічного розвитку України № 358 від 07 червня 2016 року і вступили в силу з 01 листопада 2016 року. Дані методичні вказівки регламентують порядок розрахунку кадастрової вартості вільних від забудови і забудованих земельних ділянок, а також об'єктів капітального будівництва, в тому числі приміщень і об'єктів незавершеного будівництва. Методичні рекомендації не визначають правила визначення кадастрової вартості земельних ділянок, не призначених для містобудівної діяльності, а саме ділянок лісового фонду, сільськогосподарських угідь, ділянок під водними об'єктами та особливо охоронюваних природних територій

Таким чином, дані методичні вказівки повинні використовуватися при визначенні кадастрової вартості земельних ділянок, в тому числі категорії земель промисловості та іншого призначення, призначених для видобутку корисних копалин. В основному для розрахунків кадастрової вартості використовуються методи масової оцінки, які передбачають визначення кадастрової вартості по групах об'єктів нерухомості. При проведенні масової оцінки використовуються порівняльний, дохідний і витратний підходи до оцінці [55, ст.39].

У загальному випадку при наявності в достатньому обсязі достовірної інформації про ринкові умови (в тому числі й щодо цін угод або пропозицій) кадастрова вартість підлягає визначенню в рамках порівняльного підходу. З огляду на законодавчі обмеження щодо обігу ліцензій на користування надрами, переважного знаходження активів для видобутку корисних копалин всередині вертикально-інтегрованих компаній, інформація про ціни пропозицій і угод із продажу земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин, практично відсутня у відкритому доступі і, відповідно, не може бути використана оцінювачами для визначення кадастрової вартості в рамках порівняльного підходу.

У разі істотно обмеженого обсягу ринкових даних або відсутності даного сегменту ринку на території розташування оцінюваних об'єктів, розрахунок кадастрової вартості може здійснюватися на основі ринкової орієнтованої моделі оцінки кадастрової вартості. При цьому обліку підлягають всі економічні характеристики об'єкта нерухомості, в тому числі економічні вигоди від його використання, а також при оцінці об'єктів капітального будівництва витрати на створення.

Така ринкова орієнтована модель розробляється оцінювачами самостійно на основі методичних вказівок про державну кадастрову оцінку і загальних принципів проведення оцінки. Визначення кадастрової вартості в рамках порівняльного підходу здійснюється одним з наступних способів (методів):

- метод статистичного (регресійного) моделювання (під моделлю оцінки кадастрової вартості розуміється математична формула, що відображає зв'язок між залежною змінною (кадастрова вартість) і значеннями незалежних змінних (ціноутворюючих факторів об'єктів оцінки));
- метод типового (еталонного) об'єкта оцінки (метод типового (еталонного) об'єкта оцінки полягає у визначенні вартості типового (еталонного) об'єкта, у вартість типового (еталонного) об'єкта можуть вноситися коригування, враховують відмінність ціноутворюючих характеристик об'єкта оцінки від типового (еталонного) об'єкта оцінки);

- методи моделювання на основі питомих показників кадастрової вартості [17, ст.104] (передбачає моделювання з використанням певних для інших груп (підгруп) об'єктів оцінки питомих показників кадастрової вартості);
- метод індексації минулих результатів (полягає в індексуванні значень кадастрової вартості об'єктів капітального будівництва, встановлених в результаті попередньої кадастрової оцінки).

Крім порівняльного підходу можливе застосування дохідного і витратного підходів до оцінки об'єктів нерухомості. Також крім масових методів оцінки передбачена можливість проведення індивідуального розрахунку з метою визначення кадастрової вартості. Індивідуальний розрахунок доцільно проводити якщо:

- 1) масові методи оцінки неспроможні через недостатнє обсягу інформації про сегмент ринку об'єктів;
- 2) за доцільне більш детально і точно визначити вартість еталонного об'єкта для подальшого використання отриманого результату при застосуванні масових методів;
- 3) є інші індивідуальні обставини і цілі.

1.3. Методологія оцінки родовищ, як базису вартості земельних ділянок в умовах трансформації законодавства України

У цьому дослідженні розглядається питання оцінки вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин. Однак найважливішим обставиною, що визначає вартість таких ділянок, є вид діяльності, здійснюваний на них. У зв'язку з цим проводиться окремий аналіз існуючих методик оцінки родовищ вуглеводнів, так як в вартості родовища враховуються права на земельну ділянку та їх вартість може бути виділена із загальної.

По суті саме вартість родовищ вуглеводнів та інших запасів корисних копалин визначає вартість нафтових компаній, що володіють ними, дозволяє будувати прогнози розвитку нафтовидобувної галузі економіки, впливає на формування бюджету, рівень соціального забезпечення та працевлаштування

населення на прилеглих до родовищ територіях і т.д.

Тому оцінка вартості родовищ вуглеводнів є затребуваним і гострим питанням в наші дні. При цьому в даний час відсутні затверджені методики, які можуть бути застосовані оцінювачами для розрахунку кадастрової або ринкової вартості таких об'єктів, задовольняючи при цьому як законодавству, так і достовірності розрахунків. Далі автор аналізує методологічні можливості оцінки родовищ вуглеводнів.

Згідно із законодавством України в рейтинговій практиці існує три підходи до оцінки: порівняльний, дохідний і витратний. Розглянемо особливості та можливість застосування кожного підходу до оцінки родовищ вуглеводнів. Витратний підхід до оцінки родовищ не застосовують через природного походження як вуглеводневих запасів, так і земельних ділянок. Основоположні тези застосування витратного підходу припускають розрахунок витрат на відтворення (заміщення), що може бути застосовано для штучно створених об'єктів (будівель), але абсолютно не діє щодо природних об'єктів, так як неможливо розрахувати вартість створення в грошовому еквіваленті озера або вулкана, як і родовища [62, ст.321].

Реалізація дохідного підходу до оцінки родовищ далеко не завжди призведе до отримання достовірного результату за такими причин:

1) Як правило, дані про запаси родовищ, витратах на геологорозвідувальні роботи і створення необхідної інфраструктури для ведення видобутку, тобто дані на основі яких можна розрахувати доходи і витрати від експлуатації, є конфіденційними, ретельно охороняються і не надаються в розпорядження оцінювача для оцінки в достатньому обсязі;

2) В процесі геологорозвідувальних робіт відомості про запаси (їх кількості і категорії) можуть бути істотно скориговані по відношенню до спочатку певних обсягів;

3) Процес розробки родовищ є тривалим, здійснюється в кілька етапів і цілком імовірна ситуація, коли видобуток вуглеводнів почнеться тільки через кілька років, що неминуче призведе до погрішностей прогнозування, можливо

істотно впливає на вартість;

4) Необхідно враховувати, що в ході розробки родовища можуть статися різні істотно впливають на вартість події, такі як: велика аварія, зміни в податковому законодавстві, зміна вартості нафти і ін.

Порівняльний підхід - сукупність методів оцінки, заснованих на отриманні вартості об'єкта оцінки шляхом порівняння оцінюваного об'єкта з об'єктами-аналогами. В рамках порівняльного підходу в міжнародній практиці оцінки родовищ виділяють наступні шість методів:

1. Метод порівнянних угод ґрунтується на аналізі інформації про операції купівлі-продажу прав на розробку порівнянних родовищ з введенням при необхідності коригувань, враховують відмінності родовищ. Застосування методу доцільно для родовищ в стадії розробки. В силу того, що відповідно до Закону «Про надра» N 2395 від 21 лютого 1992 року в Україні відчуження прав на розробку родовищ обмежена, даний метод не може бути реалізований.

2. Метод умов опціонної угоди передбачає аналіз опціонних угод по переходу прав на родовища. При цьому в більшості випадків необхідне введення коректувань для обліку відрізняються умов. Метод найбільш доцільно застосовувати після геологорозвідки на початкових стадіях розробки родовищ. Так як в Україні не представлені опціонні угоди по передачі прав на розробку родовищ з огляду на законодавчі обмеження, метод не застосуємо [19, ст.66].

3. Метод чистої вартості мінеральних ресурсів заснований на припущенні, що вартість корисних копалин, розташованих в межах відведення, відображає ринкову вартість прав на розробку родовищ. Вартість корисних копалин при цьому визначається як чиста питома вартість ще не видобутих корисних копалин, тобто передбачувана вартість реалізації корисних копалин за мінусом витрат на їх видобуток. Реалізація даного методу не можлива без істотних похибок розрахунку, в зв'язку з чим даний метод носить індикативний характер і є допоміжним.

4. Метод питомої вартості за своєю суттю є модифікацією методу галузевих коефіцієнтів, широко застосовується для оцінки підприємств

(бізнесу). Зважаючи на відсутність необхідної для розрахунків інформації в достатньому обсязі у відкритому доступі виходячи з конфіденційного характеру ринку, даний метод на практиці не реалізуємо.

5. Метод чистої вартості корисних копалин в пласті заснований на припущенні, що поточна вартість запасів і вартість всього родовища є порівнянними величинами. Таким чином, суть розрахунку задовільно проста - передбачуваний обсяг запасів множиться на вартість відповідного виду корисних копалин. Застосування даного методу може привести до істотних погрешностей розрахунків зважаючи на передбачуваному і неточного характеру даних про обсяги покладів корисних копалин, крім того відсутні статистичні дані про залежність вартості родовища від вартості реалізованих запасів.

6. Метод вартості корисних копалин схожий на метод чистої вартості корисних копалин в пласті. Відмінністю даного методу є те, що розрахунки ґрунтуються на доведених обсягах запасів, при цьому аналізується не тільки факт їх наявності, а й рентабельність видобутку, що дозволяє отримати більш адекватні результати. Для застосування даного методу необхідно проведення детального аналізу і проведення складних розрахунків, при цьому адекватність отриманих результатів все одно викликає сумніви у фахівців [37, ст.198].

Таким чином, жоден з розглянутих методів, застосовуваних в міжнародній практиці, в українських умовах в чистому вигляді не може бути застосований. В рамках порівняльного підходу можливо застосувати модифікований метод порівнянних угод - статистичний метод оцінки.

Даний метод заснований на аналізі підсумків раніше пройшли аукціонів на право користування надрами з метою геологічного вивчення, розвідки і видобутку вуглеводневої сировини. При цьому згідно з базовим принципам порівняльного підходу необхідно виявити основні ціноутворюючі фактори розглянутих об'єктів, провести їх аналіз і при необхідності ввести коригування.

Необхідно відзначити, що мінімальний стартовий платіж, що лежить в основі модифікованого методу порівнянних угод, розраховується вузько кваліфікованими фахівцями, що володіють як необхідними професійними

знаннями в розглянутій області, так і відсутньої у вільному доступі інформацією про характеристики родовищ.

Крім того, слід враховувати, що раціональний покупець прав користування надрами передбачає їх справжню цінність і не заплатитиме більше фактичної вартості, так права на розробку надр в основному купують великі компанії в нафтовидобувній галузі, які вже мають необхідний досвід і специфічні знання, в тому числі закриту інформацію про надра. Таким чином, використання в якості об'єктів-аналогів для оцінки прав на користування надрами відомості про разові платежі за надро – використання [58, ст.47].

На думку автора, з огляду на сировинний характер економіки нашої країни, наявності найбільших запасів вуглеводнів і високих перспектив їх видобутку, доцільно розробити спеціалізований орган з оцінки родовищ. Даний орган повинен об'єднувати в собі фахівців наступних галузей:

- 1) оцінювачів та економістів;
- 2) фахівців в області видобутку вуглеводнів в різних напрямках;
- 3) фахівців, що забезпечують доступ і правову охорону необхідних специфічних конфіденційних даних;
- 4) спеціалістів у галузі податкового законодавства;
- 5) аналітиків світової економіки;

У разі якщо у перерахованих вище фахівців буде доступ до закопаної інформації, можливість продуктивної взаємодії один з другом, процес оцінки родовищ можна зробити прозорим, достовірним і благотворно впливає на планування економіки країни. Таким чином, розробка методик по оцінці земельних ділянок, в межах яких розташовані ділянки надр родовищ, є актуальним напрямком в сучасній вітчизняній економіці.

Кадастрова вартість є одним з найважливіших інструментів державного механізму в частині оподаткування. Питання коректності її визначення зачіпає державну економіку в цілому і особисті бюджети власників об'єктів. Методичними вказівками про державну кадастрової оцінки затверджені основні тези і методи механізму оцінки. Однак в них відсутні конкретні вказівки для

розрахунку вартості такої специфічної групи об'єктів, як земельні ділянки, призначені для видобутку корисних копалин.

В ході проведення аналізу існуючих методик оцінки родовищ, базисом для розробки яких є земельні ділянки відповідного виду дозволеного використання, автор встановив, що достовірні методи визначення вартості родовищ в даний час відсутні і повинні бути вдосконалені з урахуванням особливостей умов української економіки.

Зважаючи на відсутність можливості достовірно визначити вартість родовища недоцільно розглядати питання про виділення вартості прав на земельну ділянку з вартості прав на користування надрами. Подібний розрахунок приведе до істотних погрішностей і вимагає детального аналізу кожного об'єкта, що не представляється можливим при кадастрової оцінки, що має масовий характер [69, ст.515].

Виходячи з проведеного аналізу можна зробити висновок про доцільності розробки методики по визначенню вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин. Методика повинна задовольняти умовам масової оцінки при проведенні державної кадастрової оцінки, тобто мати уніфікований характер і можливість угруповання, а крім того дозволяти проводити оцінювачам індивідуальний розрахунок ринкової (справедливої) вартості земельних ділянок.

РОЗДІЛ 2

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ОЦІНКИ У ВИЗНАЧЕННІ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

2.1. Етапи державної кадастрової оцінки земельних ділянок

Державна кадастрова оцінка покликана сформувати базу оподаткування, будучи фундаментом податку на нерухомість, і, таким чином, достовірність її результатів визначає справедливість нараховуються податків. Однак механізм державної кадастрової оцінки викликає безліч суперечок в широкому загалу громадськості та вимагає коригування.

Державна кадастрова оцінка являє собою сукупність процедур по визначенню кадастрової вартості. Порядок проведення державної кадастрової оцінки встановлений Національним законом від 03 липня 2016 р N 237 «Про державну кадастрову оцінку»: прийняття рішення про проведення державної кадастрової оцінки, визначення кадастрової вартості і складання звіту про підсумки державної кадастрової оцінки, твердження результатів визначення кадастрової вартості.

Сформувався на практиці процес розгляду спорів про результатах кадастрової оцінки може бути виділений як окремий етап проведення державної кадастрової оцінки. Крім того, окремо можна розглядати визначення кадастрової вартості знову врахованих об'єктів.

З прийняттям рішення про проведення державної кадастрової оцінки все досить просто і особливих труднощів даний етап не викликає: приймається рішення уповноваженого органу суб'єкта України, після чого відбувається перехід до подальших етапів. Варто відзначити, що кадастрова оцінка підлягає постійній актуалізації та проводиться не рідше одного разу на п'ять років [33, ст.41].

Проблеми починаються вже при підготовці до проведення державної кадастрової оцінки. А статистика щодо оскарження результатів державної кадастрової оцінки говорить про проблеми на етапі її визначення.

Підготовка до проведення державної кадастрової оцінки. Збір інформації, необхідної для визначення кадастрової вартості, здійснюється бюджетною установою відповідно до методичними вказівками про державну кадастрової оцінки. При це підготовка здійснюється до 1 січня року визначення кадастрової вартості.

На підставі рішення про проведення державної кадастрової оцінки органом реєстрації прав формується перелік об'єктів нерухомості, кадастрова вартість яких повинна бути визначена в рамках проведення державної кадастрової оцінки. Перелік об'єктів нерухомості складається відповідно до вимог національного органу, що здійснює функції по нормативно-правові регулювання в сфері державної кадастрової оцінки [64, ст.451].

У переліку зазначаються кількісні і якісні характеристики об'єктів нерухомості відповідно до Наказу Міністерства економічного розвитку України від 20 лютого 2017 р. «Про затвердження порядку формування і надання переліку об'єктів нерухомості, що підлягають державної кадастрової оцінки, в тому числі кількісні та якісні характеристики об'єктів нерухомості, що підлягають вказівкою в перелік об'єктів нерухомості, що підлягають державної кадастрової оцінки, вимоги до змісту запиту про надання переліку об'єктів нерухомості, що підлягають державної кадастрової оцінки».

Кількісні та якісні характеристики об'єктів нерухомості включають відомості, передбачені частинами 4 та 5 статті 8 Національного закону від 13 липня 2015 р N 218 «Про державну реєстрації нерухомості». При цьому в раніше діючих законодавчих нормах вимоги до складу кількісних і якісних характеристик об'єктів, що підлягають оцінці, були більш розпливчастими незважаючи на вдосконалення законодавчих норм і вимог, саме складом якісних і кількісних характеристик, що включаються до переліку, обумовлюється частина похибок державної кадастрової оцінки. Адже саме

якісні та кількісні характеристики є базисом ціноутворюючих факторів, від яких залежить величина кадастрової вартості [29, ст.117].

Очевидно, що два житлових будинки, що мають порівнянне місце розташування, одній площі, але в різному стані будуть відрізнятися в ціні при продажу. Однак відомості про стан не містяться в державний кадастр нерухомості, відповідно, оцінювачу, виконує роботи з державної кадастрової оцінки, відомості про стан не надаються. При проведенні оцінки стан об'єкта нерухомості враховується за допомогою фізичних внесків.

Найбільш часто вживаними на практиці методами визначення величини фізичного внеску є метод хронологічного віку і експертний метод. Експертний метод дозволяє інструмента оцінки, спираючись на шкалу фізичного внеску, визначити його величину за станом об'єкта. Виходячи з того, що інформація про стан оцінювач не надається, а провести огляд кожного об'єкта неможливо з огляду на їх великої кількості, експертний метод, по суті, не застосуємо в рамках державної кадастрової оцінки.

Метод хронологічного віку базується на відношенні фактичного віку об'єкта, тобто проміжку часу з дати введення в експлуатацію до дати оцінки, і його нормативного терміну служби. Теоретично, цей метод цілком застосуємо - рік побудови вказується в переліку об'єктів, а виходячи з призначення об'єкта, керуючись різними нормативними документами, оцінювач може визначити нормативний термін служби.

Розглянемо приклад: два житлових будинки побудовані в 1980 році, на сьогоднішній день їх хронологічний вік 34 роки, а нормативний термін служби складає 50 років. Величина фізичного внеску, певна методом хронологічного віку становитиме 68% [45, ст.177].

Однак, якщо припустити, що в одному будинку був проведений капітальний ремонт в 2010 році і він виглядає як новий, а інший будинок був покинутий і його стан занепало, то їхній фізичний внесок не може бути однаковим. Користуючись експертної шкалою визначення фізичного внеску, оцінювач міг би зробити висновок, що фізичний внесок будинку з ремонтом

становить 30%, а фізичний внесок покинутого будинку - 70%. Таким чином, різниця становить 40%. Проаналізуємо, що таке 40% при проведенні кадастрової оцінки. Припустимо, вартість нового житлового будинку становить мільйон гривень, тоді 40% це 400 тисяч гривень.

Якщо в рамках державної кадастрової оцінки нерухомості будь-якого регіону допущена така похибка хоча б для тисячі будинків, загальна помилка становитиме 200 мільйонів гривень, а бюджет може недоотримати 4 мільйони гривень на рік. Таким чином, відсутність в переліку об'єктів інформації про їх стані може робити істотний вплив на результати оцінки.

Ще одним негативним фактором є зміст помилкових відомостей в державному кадастрі нерухомості. Наприклад, при оцінці об'єктів капітального будівництва в Херсонському краї в 2012 році площа школи з кадастровим номером 26: 12: 022225: 48 була вказана 290 698 кв. м. До складу групи об'єктів капітального будівництва громадського призначення входило 13 тисяч об'єктів, з яких шкіл було близько 800 штук площею до 10 000 кв. Очевидно, що значення площі 290 698 кв. м для 3-поверхової школи 1982 року помилково. Однак методика визначення вартості заснована на значенні площі, так як вартість об'єкта розраховується шляхом множення питомої показника вартості на площу об'єкта. Таким чином, кадастрова вартість даної школи склала більше 1 мільярду гривень [32, ст.55].

Для коректного проведення кадастрової оцінки необхідно ще до початку оціночних робіт аналізувати інформацію, що міститься в переліку на повноту і достовірність. Одним із заходів може бути встановлення критеріїв перевірки інформації. Наприклад, можна припустити, що типова площа шкіл становить від 200 до 10 000 кв. м, відібрати об'єкти, значення площі яких перевищує встановлені критерії і провести роботи уточнюючого характеру по даних об'єктів, такі як:

- Перевірити відсутність помилок при внесенні відомостей до державного кадастру нерухомості або іншу базу (порівняти зі значеннями, зазначеними в правовстановлюючих документах);

- В разі відсутності помилок, щоб уникнути повторення помилок, допущених в правовстановлюючих або документах, перевірити документи БТІ;

- В разі, якщо в документах БТІ також вказана величина, є сумнівною, провести технічну інвентаризацію об'єкта заново і отримати достовірне значення.

Для зниження похибок при розрахунку кадастрової вартості доцільно введення контролюючих та коригуючих технічні помилки заходів на етапі формування переліку об'єктів, що підлягають державної кадастрової оцінки. Перша група включає в себе:

- Земельні ділянки для розміщення наземних об'єктів космічної інфраструктури, до таких об'єктів належать космодроми, центри управління польотами космічних об'єктів, пускові установки, стартові і командно-вимірювальні комплекси, злітно-посадкові смуги, полігони приземлення космічних об'єктів, полігони для експериментального відпрацювання космічної техніки, центри для підготовки космонавтів, інші об'єкти, що використовуються при здійсненні космічної діяльності;

- Земельні ділянки для розміщення гідро-, теплових і інших електростанцій, атомних станцій, ядерних установок, пунктів зберігання ядерних матеріалів і радіоактивних речовин і т.п;

- Земельні ділянки для розміщення об'єктів авіації, таких як аеропорти, аеродроми, аеровокзали та інші наземні об'єкти, призначені для експлуатації повітряного транспорту, наприклад, злітно-посадкові смуги.

Друга група включає в себе переважно земельні ділянки для розміщення виробничих і адміністративних будівель та інших об'єктів капітального будівництва, призначених для здійснення промислової діяльності. Також до складу даної групи входять земельні ділянки для встановлення смуг відведення залізниць і забезпечення діяльності залізничного транспорту, передані в оренду громадянам та юридичним особам [48, ст.578].

Третя група включає в себе земельні ділянки під об'єктами дорожнього сервісу, розміщені на смугах відводу автомобільних доріг.

Четверта група включає в себе:

- Земельні ділянки для розробки корисних копалин, які надаються організаціям гірничодобувної та нафтогазової промисловості після оформлення гірничого відводу, затвердження проекту рекультивації земель, відновлення раніше відпрацьованих земель;
- Земельні ділянки для розміщення споруд і об'єктів енергетики та зв'язку;
- Земельні ділянки для розміщення залізничних колій;
- Земельні ділянки для встановлення смуг відведення залізниць, за винятком земельних ділянок, переданих в оренду громадянам і юридичним особам;
- Земельні ділянки для розміщення автомобільних доріг, їх конструктивних елементів і дорожніх споруд;
- Земельні ділянки для встановлення смуг відведення автомобільних доріг, за винятком земельних ділянок під об'єктами дорожнього сервісу;
- Земельні ділянки берегової смуги;
- Земельні ділянки для розміщення нафтопроводів, газопроводів, інших трубопроводів;
- Земельні ділянки для встановлення охоронних зон з особливими умовами використання земельних ділянок;
- Інші земельні ділянки.

П'ята група включає в себе:

- Земельні ділянки для розміщення експлуатаційних підприємств зв'язку;
- Земельні ділянки для розміщення об'єктів капітального будівництва необхідних для експлуатації об'єктів залізничного транспорту;
- Земельні ділянки для розміщення автовокзалів і автостанцій, інших об'єктів автомобільного транспорту та об'єктів дорожнього господарства;
- Земельні ділянки морських і річкових портів, причалів, пристаней, гідротехнічних споруд, інших об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів морського, внутрішнього водного транспорту;
- Земельні ділянки для розміщення об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту;
- Земельні ділянки охоронних, санітарно-захисних, технічних і інших зон з

особливими умовами земель промисловості та іншого спеціального призначення.

Шоста група включає в себе:

- Земельні ділянки для будівництва, підготовки та підтримання в необхідній готовності Збройних Сил України, інших військ, військових формувань і органів;
- Земельні ділянки для розробки, виробництва і ремонту озброєння, військової, спеціальної, космічної техніки і боєприпасів [36, ст.313];
- Земельні ділянки для створення запасів матеріальних цінностей в державному і мобілізаційних резервах;
- Землі іншого спеціального призначення.

2.2. Практика оцінки ринкової вартості земельних ділянок для цілей оскарження кадастрової вартості

Згідно ст. 24.18 Національного закону від 29 липня 1998 N 135 «Про оціночної діяльності в Україні» результати визначення кадастрової вартості можуть бути оскаржені юридичними і фізичними особами в суді і комісії з розгляду суперечок про результатах визначення кадастрової вартості. З огляду на багатьох причин, основними з яких є масовий характер кадастрової оцінки, тобто вимушене нехтування індивідуальними характеристиками об'єктів нерухомості, значно впливають на їх вартість, і бажання платників податків мінімізувати базу оподаткування, останнім часом значно збільшилася кількість справ з оскарження кадастрової вартості.

Організаційно-методичні аспекти обґрунтування ринкової вартості в процесі оскарження визначаються вимогами Національного закону від 29 липня 1998 N 135 «Про оціночної діяльності в Україні» і Національних стандартів оцінки №1, №2, №3, №4 та №7 [38, ст.61].

Суперечки про величину кадастрової вартості виникають переважно щодо земельних ділянок. У відносинах об'єктів капітального будівництва (будівель, приміщень, споруд, об'єктів незавершеного будівництва) заяви щодо

оскарження величини кадастрової вартості за підсумками 2015 року подаються у істотно меншій кількості.

Так, на розгляд в комісії надійшли заяви з інформацією про 45 054 земельних ділянках і заяви з відомостями про 2 267 будівлях 2 007 приміщеннях, 8 спорудах і 1 об'єкт незавершеного будівництва. За підсумками 2015 року із загального числа об'єктів нерухомості, представлених в заявах, прийнятих комісіями до розгляду, рішення про встановлення кадастрової вартості об'єкта нерухомості в розмірі його ринкової вартості прийнято щодо 21 346 об'єктів нерухомості, про неможливість зміни величини кадастрової вартості – в стосовно 15 825 об'єкти нерухомості, про зміну величини кадастрової вартості - щодо 590 об'єктів нерухомості, заяви щодо 1 217 об'єктів нерухомості були відкликані заявником до прийняття рішення комісією. Прийняття рішень в відношенні 10 359 об'єктів нерухомості комісіями перенесено на 2016 год.

За підсумками 2016 року також у переважній більшості випадків заяви подаються щодо результатів визначення кадастрової вартості земельних ділянок. Суперечок щодо величини кадастрової вартості об'єктів капітального будівництва в аналізованому періоді значно менше.

Так, на розгляд в комісії надійшли заяви з інформацією про 87 402 земельних ділянках, і заяви з відомостями о 7-й 093 будівлях, 8 092 приміщеннях, 38 спорудах, 4 об'єктах незавершеного будівництва. із загальної числа заяв, прийнятих комісіями до розгляду, за 2016 рік рішення про встановлення кадастрової вартості об'єкта нерухомості в розмірі його ринкової вартості прийнято відносно 23 330 заяв (40 631 об'єкта нерухомості), про неможливість зміни величини кадастрової вартості - стосовно 15 436 заяв (28 441 об'єкта нерухомості), про перегляд кадастрової вартості - у відношенні 2 527 заяв (8 601 об'єкта нерухомості), 669 заяв (4 904 об'єкта нерухомості) були відкликані заявником до прийняття рішення комісією [18 ст.173].

За підсумками 2017 року комісії з розгляду суперечок про результатах визначення кадастрової вартості надійшло 77 329 заяв про перегляд результатів

визначення кадастрової вартості в відношенні 158 378 об'єктів нерухомості. Як і в попередні аналізовані періоди в переважній більшості випадків заяви подавалися щодо земельних ділянок. суперечок щодо величини кадастрової вартості об'єктів капітального будівництва в аналізованому періоді значно менше.

Так, на розгляд в комісії надійшли заяви щодо 92 594 земельних ділянок і заяви з відомостями про 16 931 будівлі, 20 011 приміщеннях, 132 спорудах, 70 об'єктах незавершеного будівництва. Із загальної кількості заяв рішення про встановлення кадастрової вартості об'єкта нерухомості в розмірі його ринкової вартості прийнято щодо 37 390 заяв (61 837 об'єктів нерухомості), про неможливість зміни величини кадастрової вартості - щодо 26 760 заяв (54 781 об'єкта нерухомості), про перегляд кадастрової вартості - в співвідношенні 1 577 заяв (8 992 об'єктів нерухомості), 1 741 заяву (4 128 об'єкта нерухомості) було відкликано заявниками до прийняття рішення комісії [31, ст.412].

Офіційна статистика Національної служби реєстрації, кадастру і картографії по оскарженню результатів державної кадастрової оцінки, представлена вище в таблиці, підтверджує, що в щодо визначення кадастрової вартості деяких об'єктів нерухомості допускаються похибки, що безпосередньо свідчить про необхідність удосконалення методик по визначенню кадастрової вартості. При цьому найбільш істотну частку оспорюваних об'єктів займають земельні ділянки.

Більшість етапів державної кадастрової оцінки супроводжуються різними роду проблемами і труднощами. Починаючи з формування переліку об'єктів нерухомості і їх характеристик, закінчуючи оскарженням затверджених результатів кадастрової оцінки.

На прикладі Житомирської області «ХМАО-Житбуд» автором розглянута методика визначення вартості земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин. На думку автора, яка використовується оцінювачем методика не дозволяє отримати достовірні результати в частині визначення вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин, так як базисом її

визначення слугать вартості ділянок абсолютно іншого вигляду використання і не проаналізовано взаємозв'язок між ними.

При цьому слід зазначити, що переважну частину земельних ділянок в даному регіоні складають ділянки, що відносяться до 4 групи, в яку входять як ділянки безпосередньо для видобутку корисних копалин, так і долі допоміжного характеру – для розміщення автодоріг, залізниць, ліній електропередач і т.п. за думку автора доцільно розділити ділянки на підгрупи.

Необхідність розробки методики для оцінки земельних ділянок для видобутку корисних копалин очевидна виходячи з вимушеного застосування оцінювачем реалізованої їм методики, яка навряд чи призводить до достовірного результату в частині визначення вартості даної групи земельних ділянок. Автор розробив методику визначення вартості земельних ділянок категорії промислового та іншого призначення з видом дозволеного використання для видобування корисних копалин. Дану методику розрахунку можна використовувати для кадастрової оцінки.

Методика заснована на судженні, що видобуток корисних копалин є більш прибутковою (рентабельною) діяльністю в порівнянні з найбільш поширеними галузями промисловості широкого профілю. Саме рентабельність об'єкта, тобто його здатність приносити дохід, робить істотний вплив на його вартість. У зв'язку з цим, можна зробити висновок, що земельні ділянки для видобутку корисних копалин коштують дорожче земельних ділянок для промислової діяльності загального призначення пропорційно різниці в рентабельності від даних видів діяльності.

При розробці методики автор ґрунтувався на методі аналізу ієрархій. Даний математичний метод широко представлений в літературі і використовується в різних галузях. Метод аналізу ієрархій широко застосовується в різних дисциплінах. Метод має суворі математичні обґрунтування і ґрунтується на логічних судженнях [35, ст.57].

В основі застосування методу лежать два аспекти аналітичного мислення людини: здатність спостереження і аналізу з встановленням ієрархічної зв'язку

між спостереженнями з подальшою інтерпретацією отриманої інформації в загальне сприйняття спостережуваного.

Дані психологічні властивості людського розуму є основною принципів методу аналізу ієрархій: принцип ідентичності і декомпозиції, принцип дискримінації і порівняльних суджень, принцип синтезу. Таким чином, для успішного застосування методу аналізу ієрархій необхідно побудувати ієрархію даної проблеми, розташувавши в вершині ієрархії мета, для чого слід чітко сформулювати проблему дослідження. Потім необхідно виконати парне порівняння компонент ієрархії і провести математичну обробку отриманих суджень.

Побудова ієрархії даної проблеми. на даному етапі формулюється мета дослідження. Мета дослідження полягає у визначенні вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин на базі вартості земельних ділянок промислового призначення шляхом обліку перевищення прибутковості і індивідуальних характеристик розглянутих земельних ділянок.

Парне порівняння компонент ієрархії. На цьому етапі порівнюються показники рентабельності діяльності, здійснюваної на аналізованій групі земельних ділянок - для видобутку корисних копалин, і промислової діяльності загального призначення з відповідним базисом у вигляді земельних ділянок, прийнятої як основи зважаючи на значний обсяг доступної інформації. Також аналізуються ціноутворюючі фактори розглянутих об'єктів.

Математична обробка отриманих суджень зводиться до виведенню формули розглянутих суджень і її перевірці.

Основні етапи розробленої методики:

1) Визначення питомої показника ринкової вартості земельних ділянок з видом дозволеного використання для будівництва промислових об'єктів загального призначення як базового;

2) Визначення перевищення рентабельності видобутку корисних копалин над рентабельністю діяльності промислових об'єктів загального призначення;

3) Розрахунок бального показника для земельних ділянок з видом

дозволеного використання для видобування корисних копалин;

4) Визначення приводить коефіцієнта для земельних ділянок для видобутку корисних копалин;

5) Розрахунок питомої показника ринкової вартості земельних ділянок з видом дозволеного використання для видобутку корисних копалин.

Питомий показник вартості земельних ділянок з видом дозволеного використання для будівництва промислових об'єктів загального призначення може бути визначений двома способами: шляхом індивідуальної оцінки вартості і на підставі даних про кадастрову оцінку [53, ст.88].

Слід зазначити, що в процесі визначення кадастрової вартості проводиться оціночне зонування, що передбачає поділ території, на якій проводиться державна кадастрова оцінка, на цінові зони. Ця теза дозволить врахувати фактор розташування при базуванні розрахунку на значеннях питомих показників кадастрової вартості.

Визначення вартості шляхом індивідуальної оцінки вартості виділяються шість методів оцінки земельних ділянок, які закріплені в «Методичних рекомендаціях щодо визначення вартості земельних ділянок», затверджених розпорядженням Міністерством майна від 06 березня 2002 р. №568.

Короткий опис методів кожного підходу для оцінки земельної ділянки та можливість застосування цих методів:

1) Метод порівняння продажів: Метод заснований на даних про ціни угод з аналогічними об'єктами. В разі інформації про угоди можуть використовуватися дані про пропозиції.

Метод застосуємо для вільних від забудови і забудованих земельних ділянок. Як правило, на ринку представлена достатня кількість пропозицій для розрахунку ринкової вартості земельних ділянок. У зв'язку з цим даний метод використовується найбільш часто для розрахунку ринкової вартості земельних ділянок.

2) Метод виділення: Метод виділення застосуємо тільки для земельних ділянок з розташованими на них об'єктами капітального будівництва.

Для реалізації методу необхідні дані про ціни угод або пропозицій аналогічних об'єктів. На ринку нерухомості як правило представлена достатня кількість пропозицій з продажу єдиних об'єктів нерухомості (будівля і земельна ділянка) [62, ст.350].

Однак, з огляду на той факт, що повністю аналогічні об'єкти підібрати практично неможливо, а внесення великої кількості коригувань призведе до неточного результату, а також виділення вартості будівлі окремо недоцільно, якщо є ринок незабудованих земельних ділянок, даний метод застосовується для оцінки рідше.

3) Метод розподілу: Метод виділення застосуємо тільки для земельних ділянок з розташованими на них об'єктами капітального будівництва.

Для реалізації методу необхідна інформація про ціни угод або пропозицій аналогічних об'єктів і наявність даних про частку вартості земельної ділянки в вартість єдиного об'єкта нерухомості. Застосування методу недоцільно з тих же причин, що і методу виділення.

4) Метод капіталізації доходу: Метод застосуємо для вільних від забудови та забудованих земельних ділянок. Умова застосування методу - можливість отримання земельної ренти від оцінюваного земельної ділянки.

Метод капіталізації земельної ренти може бути використаний для розрахунку вартості земельної ділянки в випадках розвиненого ринку оренди земельних ділянок або можливості визначення земельної ренти шляхом розрахунку продукції, виробленої на даній ділянці за мінусом витрат на її виробництво.

Як правило, орендна плата за земельні ділянки регулюються нормативними актами, в зв'язку з чим вторинний ринок оренди не розвинений. Даний метод може бути використаний для сільськогосподарських ділянок, виходячи з виробленої на них продукції [49, ст.24].

5) Метод залишку: Метод застосовується для оцінки забудованих і незабудованих земельних ділянок. Умова застосування методу - можливість забудови оцінюваного земельної ділянки поліпшеннями, приносять дохід або

можливість комерційного використання земельної ділянки, що приносить дохід. Якщо дохід розрахований від комерційного використання земельної ділянки, необхідно з цього доходу відняти дохід, що не належить до земельній ділянці, або від доходу з урахуванням капіталізації відняти вартість інших активів.

На практиці не представляється можливим виділити доходи, які припадають на будівлю і окремо на земельну ділянку, а розрахунок даних доходів з використанням даних про витратах на заміщення або відтворення будівлі буде некоректний, оскільки в такому випадку ігноруються ринкові чинники вартості об'єкта, такі як його місце розташування, попит на аналогічні об'єкти і т.п. У зв'язку з цим даний метод застосовується вкрай рідко.

6) Метод передбачуваного використання: Метод застосовується для оцінки забудованих і незабудованих земельних ділянок.

Для застосування методу повинна існувати можливість забудови оцінюваного земельної ділянки об'єктами капітального будівництва, здатними застосування методу недоцільно з тих же причин, що і методу залишку.

7) Витратний підхід: Принципи витратного підходу засновані на визначенні витрат, необхідних для відтворення або заміщення об'єкта.

Витратний підхід до оцінки земельних ділянок не застосуємо. Це пов'язане з тим, що витратний підхід заснований на порівнянні витрат по створенню об'єкта нерухомості, еквівалентному по своїй корисності оцінюваного або порівнянної з оцінюваним. Земля не амортизується, тому що вважається, що її вартість не зменшується і не виснажується в процесі виробничої діяльності. Земля це не вичерпний ресурс, створити який не являється можливим. Елементи витратного підходу, в частині розрахунку витрат на відтворення або заміщення поліпшень земельної ділянки, використовуються в методі залишку і методі виділення.

Таким чином, найбільш прийнятним при індивідуальній оцінці є метод порівняння продажів в рамках порівняльного підходу. Відповідно до п. 12 ФСТ №1 порівняльний підхід - сукупність методів оцінки, заснованих на отриманні

вартості об'єкта оцінки шляхом порівняння оцінюваного об'єкта з об'єктами - аналогами.

Об'єктом-аналогом об'єкта оцінки для цілей оцінки визнається об'єкт, подібний до об'єкта оцінки за основними економічними, матеріальним, технічним і іншим характеристикам, що визначає його вартість. Як об'єкти-аналогів, як правило, використовуються пропозиції - оферти, розміщені в загальнодоступних засобах інформаційного забезпечення [54, ст.200].

Як елементи порівняння зазвичай використовуються наступні параметри: передані майнові права, обмеження (обтяження) цих прав, умови фінансування відбулася або передбачуваної операції, умови продажу, умови ринку, місце розташування об'єкта, фізичні характеристики об'єкта, економічні характеристики, використання і (або) зонування, наявність рухомого майна, не пов'язаного з нерухомістю, інші характеристики (елементи), що впливають на вартість.

За елементами порівняння виробляються коригування двох видів: послідовні (кумулятивні) і незалежні. За першим чотирьом елементам порівняння коригування вносяться послідовно, по такими елементами порівняння на незалежній основі, тобто підсумкове значення коригування по всіх елементах, починаючи з місця розташування, визначається шляхом алгебраїчного підсумовування. Усі незалежні коригування можна робити в будь-якому порядку, при цьому загальна поправка виходить підсумовуванням, найчастіше у відсотках.

Визначення вартості на основі результатів кадастрової оцінки у чинній редакції від 22 червня 2015 Національного стандарту оцінки «Визначення кадастрової вартості об'єктів нерухомості (ФСО №4)» пряме визначення поняття «кадастрова вартість» відсутня [71, ст.56].

Нормативним документом встановлені тільки мети, для яких визначається кадастрова вартість, кордони обліку юридичного статусу об'єктів - обліку підлягає тільки право власності, а також визначено, що розрахунки повинні проводитися на основі ринкової інформації і даних, що відображають

економічні характеристики нерухомості.

Виходячи з тез, встановлених на законодавчому рівні, можна зробити висновок, що величина кадастрової вартості відповідає ринкової, таким чином, може бути використана для визначення питомої показника вартості.

Земельні ділянки 2 групи призначені для розміщення виробничих і адміністративних об'єктів капітального будівництва, призначених для здійснення діяльності виробничих організацій і експлуатації промислових об'єктів. Саме питомий показник вартості по другій групі лежить в основі подальших розрахунків виходячи з призначення.

В середньому по регіону перевищення вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин (4 група) над вартістю земельних ділянок для об'єктів промисловості становить: $(122,01 / 110,23) - 1 = 10,69\%$.

Обидва методи визначення питомої показника ринкової вартості земельних ділянок при коректних розрахунках дозволяють отримати результати порівнянної ступеня достовірності. В рамках цього дослідження для визначення питомої показника ринкової вартості земельних ділянок обраний метод визначення вартості на основі результатів кадастрової оцінки.

2.3. Визначення перевищення рентабельності діяльності об'єктів загального призначення у законодавчій трансформації

Рентабельність - це економічний показник, що характеризує економічну ефективність і прибутковість виробничою діяльністю. Чим вище показник рентабельності, тим вище доходи, генеруються здійснюваної діяльністю.

При купівлі будь-якого прибуткового об'єкта покупець оцінює рентабельність його діяльності і можливі до отримання доходи, тому що його цікавить окупність придбаного об'єкта і подальша прибуток від його експлуатації. Керуючись аналогічними міркуваннями, продавець визначає ціну пропозиції продажу об'єкта. Звідси випливає висновок, що чим вище рентабельність (прибутковість) об'єкта, тим вищою буде ціна його продажу.

Виходячи з цього судження, автор вважає за необхідне враховувати різницю у величині рентабельності (прибутковості) від діяльності об'єктів для видобутку корисних копалин і промислових об'єктів іншого призначення.

Для проведеного аналізу автор вважає найбільш доцільним розглядати чисту рентабельність продажів і чисту рентабельність виробництва. Для проведення аналізу автор відібрав найбільші за капіталізації котируються організації, що займаються промисловою діяльністю загального призначення, і в нафтогазовій галузі.

При цьому розглядаються показники 2013-2017 років, як найбільш актуальні річні показники (на дату завершення дослідження бухгалтерська звітність за підсумками 2018 р. не представлена у відкритому доступі). При цьому необхідно зазначити, що показники рентабельності вище 100% не розглядаються, тому що є нетиповими і можуть бути обумовлені зокрема кризовими макроекономічними явищами [9, ст.107].

Коли через зміни валютних курсів, у підприємств, які видали позику в валюті, виникали значні за величиною інші доходи за рахунок курсових різниць, а також характером вертикально-інтегрованих компаній (що характерно для нафтогазової галузі) з огляду на якого відбувається оптимізація різних показників бухгалтерського балансу, яка не може бути досягнута компаніями меншого масштабу.

При аналізі як середніх, так і медіанний значень рентабельності, чітко простежується залежність, що рентабельність в нафтогазовій галузі вище, ніж в інших галузях промисловості. Автор вважає найдоцільнішим засновувати подальші розрахунки на медіанний значеннях, так як дане значення дозволить визначити найбільш ймовірну величину, знизивши вплив екстремальних значень.

Далі порівнюються медіанне значення (як найбільш достовірні) у всіх аналізованих періодах з метою визначення найбільш ймовірного перевищення величини рентабельності в нафтогазовій галузі над рентабельністю в інших галузях промисловості. Медіанне значення перевищення по всіх аналізованих

періодів по обом розглянутих видів рентабельності становить 8,39%.

Таким чином, в ході подальшого дослідження величина, відбиває перевищення в середньому прибутковості підприємств, що займаються видобутком корисних копалин, над іншими видами промислової діяльності, приймається в розмірі 8,39%. При цьому необхідно відзначити, що з плином часу ця величина може у змінах через макро-соціально-економічної ситуації і індивідуальних змін в діяльності компаній, в зв'язку з чим даний показник потребує періодичного актуалізації (наприклад, за підсумками річної бухгалтерської звітності) [6, ст.66].

Перевищення рентабельності діяльності по видобутку корисних копалин над рентабельністю інших галузей промисловості складе 8,39%. Необхідно відзначити, що розрахунок через перевищення рентабельності виходячи зі свого економічного і фінансового сенсу разом з прибутковістю діяльності враховує і середньогалузеві витрати, в тому числі специфічні, такі як рекультивация земель після завершення робіт з видобутку.

Крім того, автор вважає за доцільне зазначити, що перевищення рентабельності діяльності по видобутку корисних копалин розраховане за період після дати оцінки аналізованої в ході дослідження кадастрової вартості. Автор дотримується думки, що в рамках дослідження оптимально охопити максимально тривалий і актуальний період даних, враховуючи, що до подальшого розрахунку приймається величина в відносному, а не абсолютному вираженні.

В основу розрахунку рейтингового показника в якості компонентів приймаються ціноутворюючі фактори родовищ. Даний рейтинговий показник спрямований на врахування індивідуальних характеристик земельної ділянки в залежності від параметрів вуглеводневих запасів, видобуток яких може здійснюватися в його межах, та інших індивідуальних характеристик. Склад ціноутворюючих факторів для одного виду розглянутих об'єктів є ідентичним.

Ціноутворюючі фактори повинні бути представлені в уніфікованому вигляді, наприклад, відстань - в км; площа - в кв. метрах; матеріал стін - згідно з

класами конструктивних систем. До ціноутворюючих факторів (характеристикам) об'єктів оцінки відноситься інформація про їх фізичні властивості, технічних і експлуатаційні характеристики, а також інша інформація, суттєва для формування вартості об'єктів оцінки.

Інформація про ринок, сегментах ринку об'єктів оцінки, в тому числі про прилюдні торги, про зареєстрованих угодах, повинна бути отримана з офіційних джерел.

Всі ціноутворюючі фактори поділяються на три типи:

- фактори, що характеризують макроекономічне середовище об'єктів оцінки;
- фактори, що характеризують безпосереднє оточення і сегмент ринку об'єктів оцінки;
- фактори, що характеризують об'єкт оцінки.

Виходячи з того, що базою визначення вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин згідно з запропонованою методикою є вартість промислових земельних ділянок в регіоні розташування оцінюваного об'єкта, далі будуть розглядатися фактори, безпосередньо характеризують об'єкт оцінки [2,ст.510]. Джерелами інформації про значення ціноутворюючих факторів можуть служити:

1) Фонди даних і бази даних, наявні в розпорядженні організацій і установ суб'єктів України і муніципальних утворень;

2) Дані Українського реєстру, в тому числі з фонду даних державної кадастрової оцінки, автоматизованої інформаційної системи «Моніторинг ринку нерухомості», чергових кадастрових карт державного фонду даних, отриманих в результаті проведення землеустрою;

3) Адресні цифрові плани і цифрові тематичні карти;

4) Архіви органів технічної інвентаризації;

5) Інші джерела інформації, представлені в інформаційних системах.

Питання забезпечення оцінювачів необхідною інформацією також є актуальним і вимагає допрацювань і новацій, однак, детально не розглядається автором в рамках цієї роботи.

Вибір ціноутворюючих факторів об'єктів оцінки для побудови моделей оцінки кадастрової вартості може здійснюватися двома методами: експертним і (або) кореляційно-регресійний. Експертна метод передбачає вибір ціноутворюючих факторів об'єктів оцінки на основі експертної думки. Вибір кожного ціноутворюючого фактору об'єктів оцінки повинен бути обґрунтований. Кореляційно-регресивний метод передбачає вибір в якості ціноутворюючих факторів об'єктів оцінки для побудови моделей тих чинників, відповідних коефіцієнтам значущості (детермінації), значення яких складають не менше 0,3. Визначення значень коефіцієнтів моделі оцінки кадастрової вартості (калібрування моделі) провадиться математичними методами, основними з яких є регресійний аналіз і метод зворотного зв'язку [11, ст.333].

З огляду на обмежений обсяг доступної інформації і його недостатність для проведення кореляційно-регресійного аналізу, буде використаний експертний метод вибору ціноутворюючих факторів.

Проаналізувавши різні джерела по оцінці родовищ вуглеводнів і їх класифікацій, автор вибрав найбільш вагомо впливають фактори, з огляду на можливість визначення по ним інформації. Також кожному фактору був присвоєний ранг на основі експертних суджень в порядку найбільшого впливу фактору на вартість об'єкта, згідно з яким визначається вага (інтенсивність) компонента.

Показник балів розраховується на підставі наступних факторів (компонентів), визначених на підставі аналізу практично застосовуваних методологій оцінки: склад запасів за категоріями / розмірність родовища, геологічна будова, геологічна вивченість, наявність ліцензії на користування надрами, рівень розвитку нафтовидобувної галузі в районі розташування, кліматичні умови, соціально-економічні умови.

Далі обґрунтовується ранг кожного фактору і розглядається алгоритм його визначення в балах. Склад запасів за категоріями / розмірність родовища. У Класифікації запасів і ресурсів 1983 г. вперше законодавчо введено поняття «ресурси». Ресурси по мірі обґрунтованості розділені на категорії, що

утворюють з категоріями запасів єдиний ряд А – Д [47, ст.80].

Чітке обмеження ресурсів від запасів є свідченням більш низького ступеня вивченості та обґрунтованості, а в кінцевому рахунку і достовірності ресурсів. Запаси вуглеводнів (нафти, газу, конденсату та промислово значущих компонентів) за ступенем вивченості поділяються на розвідані (промислові) категорії А, В, С1 і попередньо оцінені - категорія С2 [66, ст.110].

Залежно від ступеня вивченості та обґрунтованості ресурси корисних копалин можуть бути віднесені до перспективним (категорія С3) і прогнозними (категорії Д1 і Д2).

Також необхідно відзначити, що запаси діляться на геологічні та видобувні. Під геологічними запасами розуміються запаси корисних копалин, оцінені по їх станом в надрах, без урахування втрат і використання мінеральної сировини, неминучих при їх видобутку. Під запасами розуміється частина балансових запасів, яка може бути залучена з надр при раціональному використанні сучасних технічних засобів і технології видобутку з урахуванням допустимого рівня витрат (замикаючих) і дотримання вимог щодо охорони надр і навколишнього середовища.

Виходячи з представленої вище класифікації, можна зробити висновок про те, що категорія запасів надає основне вплив на розробку родовища і відповідно одержувані доходи в майбутньому, що, відповідно, впливає на вартість об'єкта. У зв'язку з цим даним фактору присвоєно вищий ранг 7.

Грунтуючись на представленій вище класифікації, автор присвоїв кожній категорії запасів бали в порядку достовірності визначення запасів, найвищої достовірності відповідає найвищий бал: А – 7 балів, В - 6 балів, С1 - 5 балів, С2 - 4 бали, С3 - 3 бали, Д1 - 2 бали, Д2 - 1 бал.

Також, грунтуючись на класифікації категорій запасів і судженні про основоположне характер даного чинника, автор визначив розмірність шкали рейтингу від 1 до 7.

Розмірність родовища визначається кількістю видобутих запасів вуглеводнів. Родовища нафти і газу за величиною запасів нафти і геологічних

запасів газу поділяються на:

- унікальні - більш 300 млн т. нафти або 500 млрд м³ газу;
- великі - від 30 до 300 млн т. нафти або від 30 до 500 млрд м³ газу;
- середні - від 3 до 30 млн т. нафти або від 3 до 30 млрд м³ газу;
- дрібні - від 1 до 3 млн т. нафти або від 1 до 3 млрд м³ газу;
- дуже дрібні - менше 1 млн т. нафти, менше 1 млрд м³ газу.

В рамках бальної оцінки допустимо припустити, що вплив даного чинника рівномірно. Бали присвоюються експертно наступним чином: унікальні - 7 балів (максимальне значення), великі – 6 балів, середні - 4 бали (3-5 балів), дрібні - 2 бали, дуже дрібні – 1 бал (мінімальне значення) [44, ст.212].

Геологічна будова. Складність геологічної будови може робити істотний вплив на технічну і економічну сторону видобутку вуглеводнів. Оскільки вплив даного чинника може бути значно, йому присвоюється наступний за складом запасів (розмірністю) ранг - 6.

В рамках бальної оцінки допустимо припустити, що вплив даного чинника рівномірно. При цьому складну будову є негативним фактором, так як вимагає більше економічних витрат і тягне за собою більше ризиків, через що приймається принцип – чим складніше геологічна будова, тим нижче бал. Типи геологічної будови визначені відповідно до Наказу МВС України від 07 березня 1997 №40 «Про затвердження класифікації запасів корисних копалин».

Бали присвоюються експертно наступним чином: просте - 7 балів (максимальне значення), середнє - 4 бали (3-5 балів), складне - 2 бали, дуже складне - 1 бал (мінімальне значення).

Геологічна вивченість. Фактору геологічної вивченості присвоюється ранг 5, в зв'язку з тим, що в разі некоректної оцінки запасів можуть бути зроблені невірні висновки про здатність об'єкта приносити доходи, при цьому чим нижче ступінь вивченості, тим вище ймовірність їх коригування.

За ступенем їх вивченості родовища можна розділити на:

- В Розробці (повністю або частково розбуреною);
- Розвідані (Підготовлені для промислового освоєння);

- Попередньо оцінені.

В рамках оцінки допустимо припустити, що вплив даного чинника рівномірно. Бали присвоюються експертно наступним чином: в розробці- 7 балів (максимальне значення), розвідані- 4 бали (середнє значення), попередньо оцінені - 1 бал (Мінімальне значення).

Наявність ліцензії на користування надрами. Наявність ліцензії на користування надрами в межах відводу, кордони якого розташовані на території земельної ділянки, може надавати істотний вплив на його вартість, так як юридично істотно значимо. Даний фактор є наступним за інтенсивністю, за основними фізичними параметрами, йому присвоюється ранг 4.

По фактору наявності ліцензії на надро використання можна виділити три стани, за якими бали присвоюються рівномірно: є – 7 балів (максимально можливе значення), знаходиться на стадії оформлення - 4 бали (середнє значення), відсутній - 1 бал (мінімальне значення) [24, ст.71].

Рівень розвитку нафтовидобувної галузі в районі розташування. Даний фактор визначає транспортні умови по доставці вантажів і збуту продукції. Фактору присвоєно ранг 3, так як величина витрат по створення необхідної інфраструктури в разі її відсутності, враховуючи значні відстані, може бути дуже значною, відповідно, відсутність інфраструктури є негативним фактором.

Рівень розвитку нафтовидобувної галузі та супутньої інфраструктури оцінюється експертно на підставі даних з відкритих інформаційних джерел, в тому числі шляхом територіального зіставлення з розробляються родовищами, інфраструктуру яких можна використовувати до розглянутого. Бали присвоюються експертно на рівні 1 бал за відсутність інфраструктури для забезпечення діяльності, 2 бали для низького рівня розвитку галузі та супутньої інфраструктури, 3-5 балів при середньому розвитку, 6 балів при високому рівні розвитку і 7 балів при дуже високому рівні розвитку.

Кліматичні умови. Кліматичні умови, на думку автора, є наступним фактором, йому присвоюється ранг 2. Кліматичні умови визначають витрати геологорозвідки і видобутку.

Рейтинговий показник присвоюється експертно на підставі судження, що чим сприятливіші кліматичні умови, тим вище бал. Найбільш важкими є умови видобутку корисних копалин на морських шельфах, таким ділянкам присвоюється бал 1 на рівні мінімального значення.

Арктичний кліматичний пояс так само характеризується складними кліматичними умовами, йому присвоюється наступний бал - 2, потім 3 бали присвоюється субарктичному кліматичному поясу. В умовах континентального клімату умови сприятливі і бал присвоюється на рівні середнього значення в розмірі 4 бали. У разі наявності особливо сприятливих кліматичних умов значення може бути присвоєно на високому рівні 5-7 балів.

Соціально-економічні умови. Наступним фактором, на думку автора, є соціально-економічні умови, яким присвоюється ранг 1. Дані умови визначаються в тому числі географічним розташуванням по відношенню до населених пунктів, жителі якого можуть забезпечити робочою силою геологорозвідку і видобуток корисних копалин [52, ст.96].

Бал присвоюється експертно на підставі судження про те, що чим далі розташований населений пункт - тим нижче бал і навпаки:

- 1 бал - в разі відсутності під'їзду до населених пунктам (наприклад, умови непрохідних драговин і т.п.) – на мінімальному рівні;
- 2 бали - при значній відстані від населених пунктів;
- 4 бали - при середньому видаленні від населених пунктів;
- 6 балів - при малому видаленні від населених пунктів;
- 7 балів - на рівні максимального значення при можливості організації житла в безпосередній близькості для значної кількості людей.

Бал з урахуванням рангу визначається шляхом множення бали на вагу (інтенсивність) фактору, якому він присвоєний. Рейтинговий показник з урахуванням рангу дорівнює відношенню суми балів з урахуванням рангу до максимально можливої суми балів.

Рейтинговий показник з урахуванням рангу призначений для коригування середньостатистичного об'єкта (перевищення рентабельності за яким

використовується у визначенні вартості) до оцінюваного об'єкту. Так як перевищення рентабельності для діяльності з видобутку корисних копалин визначено за усередненими даними, доцільно прийняти, що родовища, які експлуатуються підприємствами, за якими визначається рентабельність в нафтогазовій галузі, усереднено є середньостатистичними і відповідають середньому підсумкового балу з урахуванням рангу [15, ст.45].

Якщо за всіма чинниками варто поставити середній бал 4, то сума балів з урахуванням рангу для середньостатистичного об'єкта складе 4, а рейтинговий показник середньостатистичного об'єкта з урахуванням рангу складе 0,5714.

РОЗДІЛ 3

МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З ВИДОМ ДОЗВОЛЕНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗАКОНОДАВЧОЮ ТРАНСФОРМАЦІЄЮ

3.1. Визначення привідного кадастрового коефіцієнта для земельних ділянок в Україні

В рамках авторського методичного підходу розроблено алгоритм розрахунку кадастрової вартості з урахуванням фізичного зносу на основі скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва. Для апробації методичного підходу в якості об'єктів спостереження виступають будівлі, щодо яких була проведена реконструкція, так як даний захід впливає на вартість нерухомості, але на даний час не знаходить коректного відображення при проведенні кадастрової оцінки.

Географічна приналежність: Миколаївська область - обрана з міркувань доступності інформації про об'єкти спостереження. Згідно Містобудівному кодексу України під реконструкцією об'єктів капітального будівництва (за винятком лінійних об'єктів) розуміється зміна параметрів об'єкта або його частин, таких як висота, кількість поверхів, площа, обсяг, в тому числі надбудова, перебудова, розширення об'єкта, а також заміна та (або) відновлення несучих будівельних конструкцій. Винятками є заміна окремих елементів конструкцій на аналогічні або інші поліпшують показники таких конструкцій елементи і (або) відновлення зазначених елементів [1, ст.467].

Заходи по реконструкції об'єктів капітального будівництва дозволяють продовжити їх фізичну і економічне життя. У тому числі реконструкція, наприклад, житлових будинків перших масових серій, дозволяє вирішити не тільки містобудівні завдання, але і завдання ресурсозбереження в процесі експлуатації житлового фонду.

Однак реконструкція не дозволяє повністю компенсувати фізичний внесок, накопичений за попередній час функціонування об'єкта. Джерелом

формування інформаційної бази апробації послужили дана Національної служби державної реєстрації, кадастру і картографії, Департаменту архітектури і містобудування адміністрації міста Миколаєва, Миколаївського обласного центру інвентаризації та кадастру, представлені на офіційних сайтах.

Комітетом з будівництва Департаменту архітектури і містобудування адміністрації міста Миколаїв було представлено 4904 дозволу на будівництво (за 2008-2020 рр.) і 2047 дозволів на введення в експлуатацію (за 2007-2020 рр.). Відносно реконструкції було відібрано 152 дозволи на будівництво і 132 дозволи на введення в експлуатацію [7 ст.53].

Будинки, розташовані на території міста Миколаєва, розглядаються як кількісна безліч, відповідне деякої генеральної сукупності, володіє певним властивістю - наявністю відомостей про дозвіл на введення в експлуатацію і дозвіл на будівництво, а саме наявністю відомостей про реконструкції в рамках виданої дозвільної документації.

Однак не всі будівлі генеральної сукупності потрапляють до вибірки, тому модель оцінки будівель будується на деякому підмножині повною безліччю будівель, по якому є інформація про більшість ціноутворюючих чинників (вид, призначення, адреса, кількість поверхів, кількість підземних поверхів, рік завершення будівництва або введення в експлуатацію, матеріал стін, площа). На підставі наданих даних було виявлено, що 142 об'єкти мають всі необхідні відомості про ціноутворюючих чинниках: 51 об'єкт (38,6%) - на підставі дозволів на введення в експлуатацію, 91 об'єкт (59,9%) – на підставі дозволів на будівництво.

Поряд з цим була проведена додаткова вибірка об'єктів, для яких зустрічається повторно видана дозвільна документація. В результаті чого в якості об'єктів спостереження було відібрано 132 будівлі, щодо яких проводився розрахунок кадастрової вартості [70, ст. 400].

Варто також відзначити, що для об'єктів індивідуального житлового будівництва до 2019 року діяла «дачна амністія», в зв'язку з якою був передбачено спрощений порядок кадастрового обліку та реєстрації нерухомості

(без отримання дозволу на введення в експлуатацію).

З серпня 2019 року «дачна амністія» була продовжена, але вже в видозміненій редакції: передбачено спрощений порядок кадастрового обліку та реєстрації прав для об'єктів індивідуального житлового будівництва і садових будинків, створених на земельних ділянках, призначених для ведення громадянами садівництва.

Однак Національним законом від 08.12.2020 № 404 були знову внесені зміни, згідно з якими з 19 грудня 2020 року спрощений порядок поширюється також на об'єкти індивідуального житлового будівництва і садові будинки, розташовані на земельних ділянках, призначених для індивідуального житлового будівництва або для ведення особистого підсобного господарства.

Тим самим дані норми служать підставою для включення відомостей про дозвіл на будівництво в відношенні зазначених вище об'єктів, так як робляться припущення про те, що реконструкція даних об'єктів могла бути проведена без отримання дозволу на введення в експлуатацію або повідомлення про закінчення будівництва (тобто на підставі декларації про об'єкт нерухомості).

Автором було проведено аналіз співвідношення кількості об'єктів з вибірки і їх фактичного фізичного внеску, який показав, що для 73 об'єктів характерного значення фізичного внеску до 20%. При цьому велика частина об'єктів оцінки належить до I групи капітальності. Пов'язано це з тим, що у даної групи капітальності термін економічного життя становить 150 років, з огляду на це фізичний внесок буде накопичуватися повільніше, ніж у об'єктів з іншим класом капітальності [25, ст.113].

При цьому також спостерігаються значні показники фізичного внеску (більше 71%) для 27 об'єктів оцінки (велика частка припадає на об'єкти IV групи капітальності).

У тому числі в результаті збору і обробки інформації щодо переліку об'єктів оцінки були виявлені невідповідності у відомостях, зазначених у звіті про результати проведеної кадастрової оцінки в 2019 року на території Миколаївської області та у відомостях, що містяться. Так, наприклад, було

встановлено невідповідність параметра «кількість поверхів, в тому числі підземних».

Незважаючи на те, що при визначенні кадастрової вартості бюджетною установою не було включено до переліку ціноутворюючий фактор «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)», в частині деяких об'єктів нерухомості даний параметр був використаний (в кількості 9 об'єктів нерухомості). Пов'язано це і з тим, що за відомостями є інформація як про рік завершення будівництва, так і рік введення в експлуатацію, який містить в собі відомості саме за даними реконструкції.

У тому числі було встановлено невідповідність відомостей про роки, незважаючи на те, що дана інформації міститься. У зв'язку з цим величина фізичного внеску була прийнята умовно в розмірі 0,30, що призвело до заниження значення фізичного внеску для деяких об'єктів.

У разі відсутності відомостей про матеріал стін для об'єктів оцінки, дана характеристика визначалася по переважної забудові для міста Миколаїв в залежності від групи: 1, 3-9 групам відповідає матеріал стін «Цегляні», а 2 групи - «рубані».

Таким чином, виявлені невідповідності у відомостях про характеристики ціноутворюючих факторів об'єктів оцінки привели до розбіжності значень кадастрової вартості, що свідчить про наявність інформаційної диспропорції. По деяких об'єктах були виявлені невідповідності за двома і трьома параметрами одночасно [51, ст.29].

Провівши розрахунки кадастрової вартості на основі даних про об'єкти оцінки за відомостями зі звіту декларованих забудовників Миколаєва, ми отримали такі відхилення як в більшу, так і в меншу сторону, які представлені.

Автором неодноразово підкреслювалося, що ступінь наявності та достовірності попередньої інформації про характеристики об'єктів оцінки має суттєвий вплив на результати кадастрової оцінки. В даний час інформаційні та організаційні диспропорції мають масштабне поширення в багатьох регіонах, що також знайшло своє відображення вище. Тому запропонований автором

методичний підхід усунення інформаційної та організаційної диспропорції при визначенні кадастрової вартості є актуальним і дозволить знизити вплив виявлених диспропорцій.

Варто відзначити, що етап збору та визначення інформації про об'єкти оцінки, а також встановлення можливих джерел отримання інформації є одним з відповідальних і трудомістких, що також підтверджується С.В. Грибовським і С.А. Сівець. Тим самим, об'єктами спостереження послужили 132 будівлі, розташованих на території міста Миколаїв, щодо яких проведена реконструкція, видано дозволи на введення в експлуатацію та дозвіл на будівництво [34, ст.205]. Як було зазначено раніше, вартість збудованого будинку і вартість будівлі, щодо якої було проведено капітальний ремонт чи реконструкція тим ж роком не рівнозначні між собою, так як при виконанні ремонтно – відновлювальних робіт фізичний внесок компенсується лише частково.

В тому числі виникає протиріччя в мотивації правовласників нерухомості покращувати нерухоме майно та в мотивації знизити податкові виплати за рахунок високого фізичного внеску в разі відсутності робіт з капітального ремонту та реконструкції. У зв'язку з цим застосування положення чинних методичних вказівок про те, що в разі проведення капітального ремонту або реконструкції об'єкта в якості дати початку нормативного терміну його служби приймається дата завершення капітального ремонту в цілому або реконструкції не уявляється можливим.

Таким чином, потрібна доробка даного положення, яка представлена в рамках авторського алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням ефективного віку об'єкта капітального будівництва. Тим самим доцільно проводити оцінку з урахуванням зіставлення різниці між роком споруди і роком реконструкції або капітального ремонту, формуючи скоригований ефективний вік об'єктів.

Застосування даного підходу дає можливість не тільки знизити інформаційну диспропорцію при визначенні кадастрової вартості, а й вирішити

питання щодо використання такого ціноутворюючого фактору, як «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)», так як на даний момент відсутня єдина позиція у регіонів на практиці.

Використання параметра «ефективний вік» дозволяє також обґрунтовано застосовувати методи порівняльного підходу і дохідного підходу. У сукупності ці заходи призводять до підвищення точності розрахунку кадастрової вартості.

Таким чином, можна сформулювати такі основні результати:

- Проведено порівняльний аналіз методичних підходів до оцінки кадастрової вартості об'єктів нерухомості в рамках виділених укрупнених підходів (об'єктного, факторного і нормативного).

Проведений аналіз дозволив виявити, що розвиток методик відбувалося поступально, по мірі модернізації та становлення системи кадастрової оцінки, однак питання якості та повноти відомостей, покладених в основу розрахунку кадастрової вартості, до сих пір залишаються не вирішеними. Виявлений недолік фактичних даних про об'єкти оцінки послужив підставою при формуванні авторського методичного підходу [63, ст.90].

Розроблено методичний підхід, сутність якого полягає в усунення інформаційної та організаційної диспропорції при визначенні кадастрової вартості об'єктів нерухомості.

Даний підхід на відміну від існуючих доповнений організаційними і обліковими процедурами, спрямованими на збір і актуалізацію відомостей про ціноутворюючі чинники, які відсутні або не відповідають представлених відомостей з декларованих забудовників Миколаєва, і забезпечують усунення виникнення інформаційної диспропорції при проведенні кадастрової оцінки. Виділені диспропорції в оцінці кадастрової вартості дозволяють провести розрахунок інтегрального показника.

Розроблений алгоритм розрахунку скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва. Пропонований алгоритм дозволяє відобразити зміст різниці між роком споруди і роком реконструкції або капітального ремонту в цілому.

Тим самим модифікація розрахунку ефективного віку призводить до можливості використання ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)» в рамках трьох підходів, а також до підвищення точності розрахунку кадастрової вартості [50, ст.290].

На додаток методичного підходу автором вводиться елемент у вигляді інтегрального показника диспропорцій з позиції визначення кадастрової вартості, який дозволить в майбутньому проводити аналіз результатів кадастрової оцінки. Даний інтегральний показник дозволить відобразити наявність таких диспропорцій, як інформаційних та методичних, що виникають при розрахунку кадастрової вартості, і що впливають на результати кадастрової оцінки.

Більш повний виклад інтегрального показника диспропорцій, а також входять до його розрахунок коефіцієнтів представлено автором в параграфі 3.3 дисертаційного дослідження.

В тому числі при впровадженні та використанні розглянутих на етапі методичного підходу інформаційних систем можна виділити наступні переваги:

- Безперервна робота по інвентаризації об'єктів нерухомості, в тому числі виявлення відсутніх відомостей;
- Виявлення об'єктів нерухомості, відомостей про яких відсутні в декларованих забудовників певної місцевості;
- Виявлення об'єктів самочинного будівництва;
- Встановлення зв'язку будівель, споруд, об'єктів незавершеного будівництва з землею;
- Усунення виявлених протиріч у відомостях про об'єкти нерухомості;
- Облік наявності соціальних об'єктів;
- Облік рівня благоустрою території;
- Та інше.

У зв'язку з відсутністю необхідної інформації про об'єкти нерухомості, залучення додаткових джерел інформації може поставити собі за метою - залучення об'єктів нерухомого майна в систему кадастрової оцінки та

податковий оборот.

Роль Єдиного Державного Реєстру дуже велика, і його вдосконалення наблизить до об'єктивних результатами кадастрової оцінки. Необхідно домогтися інтеграції різнорідних інформаційних джерел для забезпечення збору, актуалізації та систематизації інформації про об'єкти нерухомості.

Вкрай важливо удосконалювати організаційну структуру передачі відомостей про об'єкти нерухомості за допомогою міжвідомчої взаємодії органу реєстрації прав та державних бюджетних установ, в тому числі модернізувати концепцію взаємин між органами державної влади і місцевого самоврядування, органами реєстрації прав, державними бюджетними установами та правовласниками [38, ст.109].

За умови, що всі необхідні відомості і характеристики нерухомості для визначення кадастрової вартості будуть нести повну і актуальну інформацію, то такий підхід визначення кадастрової вартості дозволить досягти зростання економічної і соціальної ефективності оподаткування та управління нерухомим майном в майбутньому.

3.2. Апробація методичного підходу до оцінки кадастрової вартості на прикладі об'єктів капітального будівництва України

З метою перевірки можливості використання методичного підходу до оцінки кадастрової вартості, в тому числі алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва, проведено апробацію на прикладі міста Миколаїв згідно послідовності кроків реалізації.

У параграфі дослідження автором була проведена обробка відомостей про об'єкти капітального будівництва, щодо яких виявлено факт реконструкції, в тому числі аналіз виявлених інформаційних диспропорцій. Представлені відомості про об'єктах оцінки, які були отримані при зборі та обробці інформації по даними Національної служби державної реєстрації, кадастру і картографії, Департаменту архітектури і містобудування адміністрації міста

Миколаїв. Тим самим реалізовані 1 і 2 етапи методичного підходу в наслідок сегментації і угруповання об'єктів нерухомості, а також визначення ціноутворюючих факторів. Але варто зазначити, що в ході апробації методичного підходу етапи 3 і 4 не реалізуються в рамках наукового дослідження [17, ст.40].

На 3 етапі був проведений вибір витратного підходу, який обґрунтовується не тільки можливістю розрахунку залишкової вартості об'єкта капітального будівництва у відриві від земельної ділянки, але і доступністю всієї необхідної інформації для розрахунку кадастрової вартості.

Також внаслідок аналізу існуючих результатів кадастрової оцінки було виявлено, що бюджетними установами проводився розрахунок із застосуванням витратного підходу, що дає можливість порівняти з результатами апробації. Для визначення витрат на заміщення оцінюваних об'єктів використаний метод порівняльної одиниці, в рамках якого передбачається використання даних про витрати на будівництво будь-якої одиниці виміру, наприклад, 111 1 куб. м. будівельного обсягу або 1 кв. м. загальної площі.

В основу проведення розрахунків було взято відомості з довідників укрупнених показників вартості будівництва (КО-ІНВЕСТ) для умов будівництва в Миколаївській області.

На 4 етапі методичного підходу розрахунок кадастрової вартості проводився за трьома варіантами:

1. Кадастрова оцінка за діючою методикою (в рамках затверджених методичних вказівок) без застосування ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)»;

2. Кадастрова оцінка за діючою методикою (в рамках затверджених методичних вказівок) із застосуванням ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)»;

3. Кадастрова оцінка із застосуванням авторського методичного алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням фізичного зносу на основі скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва (В

рамках запропонованого методичного підходу).

Будівельний об'єм по деяких об'єктах нерухомості був уточнений працівниками бюджетної установи на підставі наявних в архіві даних з технічної документації, а також на підставі наявних дозволів на введення об'єктів в експлуатацію і проектних декларацій [3, ст.106].

Для об'єктів, будівельний об'єм яких не було уточнено, параметр є розрахунковим: як добуток суми площ надземної і підземної частин об'єкта на коефіцієнт товщини стін несучих конструкцій. У зв'язку з цим в ході проведення розрахунків кадастрової вартості нами були взяті дані про будівельний обсяг для деяких об'єктів за відомостями зі звіту про проведенні кадастрової оцінки. Відносно площі було зроблено припущення про те, що представлені в переліку значення площі є значеннями загальної площі об'єктів по заміру, згідно з вимогами до визначення площі для внесення відомостей в Єдиного Державного Реєстру при постановці на кадастровий облік [72, ст.307].

Розглянемо далі обґрунтування використання поправок при визначенні вартості заміщення:

1. Коефіцієнт на відмінність в сейсмічності; коефіцієнт, що враховує регіональні умови будівництва (коефіцієнт зміни цін); поправка до періоду створення і регіональний коефіцієнт для всіх об'єктів нерухомості даної вибірки рівні.

2. Коефіцієнт, що враховує податок на додану вартість (ПДВ). Наказом Мінекономрозвитку України від 09.09.2019 № 548 було внесено зміни до методичних вказівок про державну кадастрової оцінки, згідно з якими при визначенні залежності витрат від питомих показників витрат на заміщення аналогічних об'єктів виробляються коригування на величину ПДВ у бік збільшення в разі використання довідкових показників, визначених без урахування ПДВ.

Відповідно до цього становищем коефіцієнт, що враховує ПДВ, склав 1,20, так як з 01.01.2019 року базова (тобто використовується в основній масі операцій) ставка податку становить 20%. Однак питання про включення в

кадастрову вартість величини ПДВ до сих пір залишається дискусійним, про що підтверджують роботи ряду авторів [53, ст.108].

3. Поправка на групу капітальності. При проведенні розрахунків кадастрової вартості для 21 об'єкта застосовувалася поправка на групу капітальності, які представлені у наступній підтемі.

4. Поправка на різницю в обсязі (площі). До довідковим показниками вартості заміщення вводиться відповідна поправка на обсяг, якщо є значні відмінності будівельних обсягів об'єкта оцінки і об'єкта аналога.

Дана поправка визначається на основі коефіцієнтів, при проведенні розрахунків кадастрової вартості для 67 об'єктів застосовувалася поправка на різницю в обсязі (площі). Параметри регресійної кривої, що визначаються методом найменших квадратів наведені до методичних вказівок про державної кадастрової оцінки.

Розрахунки прибутку підприємця були здійснені в програмному комплексі масової кадастрової оцінки об'єктів нерухомості (дані надані державною бюджетною установою по Миколаївській області). Багато вчених і фахівці в області оціночної діяльності висловили свої думки щодо теоретичного обґрунтування процедур проведення розрахунків прибутку підприємця, проте даний аспект досі залишається дискусійним, так само як щодо включення в кадастрову вартість величини ПДВ [33, ст.20].

Перейдемо до розгляду змісту накопиченого внеску. Розрахунок накопиченого зносу проводиться як сума фізичного внеску, функціонального і економічного старіння. В рамках алгоритму розрахунок фізичного зносу здійснювався на основі скоригованого ефективного віку об'єкта. При цьому робиться наступне припущення, згідно з яким:

- для об'єктів оцінки з розрахунковим фізичним внеском від 0 до 60%, фізичний знос приймається рівним розрахункової величини;
- для об'єктів оцінки з розрахунковим фізичним внеском від 60, до 100%, фізичний внесок приймається рівним 60%;
- для об'єктів оцінки з розрахунковим фізичним внеском понад 100%, фізичний

внесок приймається рівним 70%.

При розрахунку кадастрової вартості за діючими методикою (в рамках затверджених методичних вказівок) без застосування ціноутворюючого фактору «Дата проведення капітального ремонту (реконструкції)» для об'єктів оцінки, у яких відсутні відомості про рік побудови, як наслідок, відсутні дані для розрахунку величини фізичного внеску, знос складає 30% і визначається як середнє значення для діапазону, характерного задовільного стану у відповідності до «методики визначення фізичного внеску цивільних будівель» [52, ст.12]. При розрахунку кадастрової вартості об'єктів з використанням витрат на заміщення розрахунок величини функціонального старіння допускається не виробляти, так як функціональне старіння враховується при використанні в розрахунках витрат на заміщення об'єкта нерухомості.

У зв'язку з цим, прийнято нульове значення функціонального старіння в ході розрахунку кадастрової вартості. Нами було проведено аналіз практики застосування зносів (старіння) по регіонам на підставі поданих звітів по кадастрової оцінці. Як видно, при проведенні кадастрової оцінки з застосуванням витратного підходу розрахунок величини функціонального зношення не проводився в зв'язку з тим, що моделювання ґрунтується на визначенні залежності витрат від питомих показників витрат на заміщення аналогічних об'єктів.

Велика частина регіонів використовувала показники економічного старіння в основному із застосуванням методів по співвідношенню цін на об'єкти нерухомості і по співвідношенню соціально-економічних показників місця розташування об'єктів нерухомості, або комбінуючи їх.

В деяких випадках було прийнято рішення не враховувати економічне старіння зважаючи відсутність інформації для достовірного його обліку. У тому числі і О.В. Кольченко, ним було проведено дослідження особливостей застосування методів розрахунку економічного старіння об'єктів нерухомості для визначення кадастрової вартості [65, ст.55].

Дане дослідження показало, що «зважаючи на відсутність однакового методу визначення економічного старіння об'єктів нерухомості в рамках кадастрової оцінки і неможливості застосування прямого методу визначення економічного старіння через низьку активність ринку, оцінювач самостійно приймає рішення про те, які показники використовувати для розрахунку економічного старіння», що призводить до отримання різних один від одного результатів, і як наслідок, до високого ступеня суб'єктивності визначення кадастрової вартості нерухомості.

Визначення величини економічного (зовнішнього) старіння проводилось на підставі аналізу ринку нерухомості, а саме впливу місцевих умов на вартість створення об'єктів оцінки. Аналіз дозволив виявити залежність вартості об'єкта нерухомості від фактору «відстань від об'єкта до суспільно ділового центру населеного пункту».

Дана залежність була покладена в основу диференціації вартості об'єктів всередині міста Миколаїв. Зважаючи на це розмір економічного (зовнішнього) старіння може бути прийнятий до розрахунку на підставі даних, наданих державним бюджетною установою, щоб знизити ймовірність спотворення результатів.

Наведено фрагмент результатів кадастрової оцінки в рамках діючої методики (за затвердженими методичними вказівками) без застосування ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (Реконструкції)» і з застосуванням ціноутворюючого фактору « дата проведення капітального ремонту (реконструкції)», а також авторського алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням фізичного зносу на основі скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва [14, ст.79]. При аналізі отриманих результатів виявлено, що значення кадастрової вартості із застосуванням ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)» може бути істотно завищена по порівняно з кадастрової вартістю без урахування даного фактору. В розбіжностях отриманих результатів в рамках запропонованого алгоритму та

затверджених результатів кадастрової оцінки зустрічаються негативні значення.

Негативне відхилення характерно для об'єктів, у яких було встановлено невідповідність відомостей про роки завершення будівництва або введення в експлуатацію, в тому числі що містять в собі відомості за даними реконструкції. Також при розрахунку кадастрової вартості було виявлено, що параметру функціонального старіння характерні інформаційні та методичні диспропорції. Дані диспропорції проявляються через фактори невизначеності і неможливо перевірити по причині відсутності роз'яснень і однаковості застосування методів розрахунку функціонального старіння при проведенні кадастрової оцінки. І як наслідок виникають невизначеності в розрахунках, що в свою чергу призводить до високого ступеня суб'єктивності.

За справедливим твердженням О.В Кольченко «потрібно розробка єдиних рекомендацій щодо визначення економічного старіння об'єктів нерухомості в рамках кадастрової оцінки з чіткими критеріями застосовності кожного методу». Дані обставини також поширюються на розрахунок прибутку підприємця [8, ст.35].

Таким чином, використання скоригованого ефективного віку, що дозволяє відобразити зміст різниці між роком споруди і роком реконструкції або капітального ремонту в цілому в розрахунках фізичного внеску обґрунтовано з економічної точки зору, так як застосування ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)» істотно завищує результати оцінки.

Апробація запропонованого автором методичного підходу до оцінки кадастрової вартості, в тому числі алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням фізичного внеску на основі скоригованого ефективного віку в рамках витратного підходу, проведена на реальних даних про об'єкти нерухомості, щодо яких була здійснена реконструкція, дозволяє зробити висновок про спроможність і доцільність його застосування.

Моделі обчислення фізичного внеску будівлі на основі скоригованого ефективного віку стають більш гнучкими завдяки тому, що враховується

часткова компенсація фізичного внеску при виконанні реконструкції [60, ст.318]. Дані обставини свідчать про можливість використання методичного підходу, а також виявлення закономірностей між оцінкою ступеня фізичного внеску і приблизної вартості відновлювальних робіт при розрахунку ефективного віку в рамках запропонованого алгоритму.

3.3. Напрямки щодо вдосконалення системи кадастрової оцінки в умовах трансформації законодавства ринку земель

Значимість кадастрової оцінки зростає в міру розвитку фінансового і податкового механізмів. Об'єктивні результати кадастрової оцінки сприяють грамотному оподаткуванню нерухомості, і як наслідок, стійкості формованого бюджету. Тим часом, питання теорії і практики кадастрової оцінки в даний час залишаються недостатньо опрацьованими.

Згідно з даними опитування проблема відсутніх відомостей не була вирішена у 74% суб'єктів, при цьому у 94% суб'єктів зовсім не було перевірено в повному обсязі землекористування. Поряд з цим 60% державних бюджетних установ лише частково було наділене майном, а у 10% воно зовсім відсутнє. В тому числі відзначалися низькі показники в забезпеченні інформаційними системами (були створені у 80% суб'єктів) [25, ст.70].

Отримані дані в черговий раз підкреслили труднощі, що існували на початковому етапі впровадження законодавчих ініціатив в частині функціонування системи кадастрової оцінки. Також до невирішених проблем, що перешкоджає отриманню об'єктивних результатів кадастрової оцінки, слід віднести низький рівень якості вихідної інформації про характеристики об'єктів нерухомості.

У даних умовах виникає потреба в розширенні і поглибленні наукових уявлень про кадастрову оцінку як системи, здатної забезпечити вирішення існуючих проблем. Тим самим в контексті зростання ролі соціальних і економічних чинників, є важливим завданням вдосконалення системи

кадастрової оцінки.

Будь-яка система в процесі свого функціонування досягає певного результату. Як зазначає Є.А. Стримак, ефективність або результативність системи слід розуміти як ступінь досягнення результату, заданого її функцією, як ступінь відповідності дійсного результату, тому, який повинен мати місце при всій повноті виконання системою своєї функції або функцій в середовищі [35, ст.411].

Безсумнівно, головна функція кадастрової оцінки полягає у визначенні кадастрової вартості. Але для досягнення якісного результату недостатньо заданої лише цієї заданої функції. Об'єктивні значення кадастрової вартості залежать від різних факторів і отже, мають зв'язок з іншими функціями.

Основні критерії ефективності оцінки кадастрової вартості можна представити в наступній узагальненій формі (результативність, дієвість, економічність), результативність системи залежить від ефективності її підсистем і елементів, тобто ефективність функціонування кожного компонента сприяє в цілому ефективності системи. Тим самим при вдосконаленні системи кадастрової оцінки необхідно приділяти увагу кожному елементу в окремо.

Розглянуті вище диспропорції з позиції визначення кадастрової вартості в майбутньому дозволять проводити аналіз результатів кадастрової оцінки за допомогою інтегрального показника. Автором пропонується наступна формула розрахунку інтегрального показника диспропорцій.

Даний інтегральний показник дає змогу побачити наявність інформаційних та методичних диспропорцій, що виникають при розрахунку кадастрової вартості і впливають на результати кадастрової оцінки. Межі інтегрального показника можуть приймати нормативні значення від 0 до 1. При цьому чим менше значення інтегрального показника, тим вище рівень об'єктивності результатів кадастрової оцінки і тим нижче рівень інформаційних та методичних диспропорцій. Значення кожного коефіцієнта дає уявлення про наявність диспропорцій, щодо зниження яких слід проводити відповідні роботи. Поряд з цим для державних бюджетних установ в сфері кадастрової

оцінки чітко регламентовані обов'язки та повноваження, проте відсутні встановлені права. До таких прав слід віднести можливість міжвідомчої інформаційної взаємодії з органом реєстрації прав (реєстру), а саме внесення відомостей в результаті збору і актуалізації інформації [67, ст.377].

В рамках методичного підходу було запропоновано законодавчо закріпити організаційну структуру передачі відомостей про об'єкти нерухомості за допомогою міжвідомчого інформаційного взаємодії органу реєстрації прав та державних бюджетних установ.

Таким чином, запропонований порядок обліку отриманої інформації в Єдиному Державному Реєстрі під час міжвідомчої інформаційної взаємодії органу реєстрації прав та державної бюджетної установи в контексті реалізації конкретних завдань кадастрової оцінки додатково дозволяє актуалізувати або вносити відсутні відомості про об'єкти нерухомості, забезпечуючи повноту і достовірність використовуваних ціноутворюючих факторів при проведенні кадастрової оцінки. Тим самим методичний підхід спрямований на усунення диспропорцій при визначенні кадастрової вартості.

Взаємне врахування всіх достовірних джерел інформації про об'єкти нерухомості дозволить не тільки забезпечити якісними і повними вихідними даними для проведення кадастрової оцінки, а й наповнити, уточнити відомості Держреєстру. Це пояснюється об'єктивними умовами необхідності зміни парадигми в способах обліку інформації та наділенням державної бюджетної установи повноваженнями внесення відомостей [11, ст.204].

Модель побудови взаємин між зазначеними суб'єктами можливо охарактеризувати з трьох позицій, які використовуються при побудові системи взаємовідносин у сфері податкового контролю: з позиції прав, з позиції сили і з позиції інтересів.

Модель побудови взаємин між органом реєстрації прав і державною бюджетною установою:

1) Суть:

- З позиції сили: Використання механізмів примусу бюджетною установою

збирати, актуалізувати інформацію про об'єктах нерухомості за допомогою адміністративного апарату.

- З позиції права: Взаємини між органом реєстрації прав та бюджетним установою шикуються на основі обопільного дотримання діючого законодавства, регламентує їх права і обов'язки.

– З позиції інтересів: Досягнення на основі діючого законодавства справедливого балансу інтересів органу реєстрації прав та бюджетної установи переваги.

2) Достойнства:

- З позиції сили: Об'ємне накопичення характеристик об'єктів нерухомості органом реєстрації прав в найближчій перспективі.

- З позиції права: Забезпечення формальної рівності суб'єктів перед законом і судом.

- З позиції інтересів: Здійснення взаємодії між суб'єктами на основі взаємовигідних умов.

3) Недоліки:

- З позиції сили: Зростання необхідних сил для ведення битви за ресурси, як наслідок, їх виснаження з боку бюджетного установи (в разі формальної передачі інформації, без урахування декларацій) [37, ст.401].

- З позиції права: Низька якість законодавчих норм призводить до виникнення проблем у взаєминах органу реєстрації прав та бюджетної установи в тій області, яка нечітко або не в повною мірою регулюється діючим законодавством. Призводить до виникнення конфліктів і протиріч між суб'єктами.

- З позиції інтересів: Зниження уваги до збору, актуалізації інформації про об'єктах нерухомості в разі неврахування даних, що передаються в орган реєстрації прав.

У тому числі слід наділити правом бюджетні установи надавати одержувані результати в рамках аналізу ринку нерухомості зацікавленим особам на платній основі, наприклад, у вигляді аналітичних звітів аналізу ринку або цінової зонування території на основі кадастрової вартості. Це посприє

поліпшенню якості роботи бюджетних установ в майбутньому, так як були виявлені нерівні умови в матеріально-технічному забезпеченні по регіонах [57, ст.188].

Обов'язками державної бюджетної установи передбачено щоквартальне подання до органу реєстрації прав інформації про дані ринку нерухомості. При цьому випуск даних аналізу ринку нерухомості буде затребуваний з боку державних органів і органів місцевого самоврядування, профільних департаментів. Дані аналізу дозволять:

- визначити динаміку ринку нерухомості;
- визначити динаміку введення житла в експлуатацію з точки зору справляння податку;
- визначити динаміку освіти земельних ділянок з точки зору справляння податку;
- визначити перспективи розвитку території;
- визначити економічний потенціал території;
- запланувати майбутній бюджет;
- запланувати зміни в генеральні плани;
- тощо.

Результати кадастрової оцінки можуть бути використані не тільки в як основу оподаткування, або при розрахунку і сплаті орендної ставки за користування об'єктом, що є найбільш поширеними випадками. Крім існуючих варіантів використання, кадастрова вартість може служити основою при розрахунку розміру відшкодування при вилученні земельної ділянки для державних або муніципальних потреб на підготовчому етапі, розрахунку страхового платежу та цінового зонування території. Розглянемо більш докладно можливість застосування результатів кадастрової оцінки в інших областях. Так, кадастрова вартість може бути використана для розрахунку розміру відшкодування при вилученні для державних або муніципальних потреб на підготовчому етапі. Це дозволить в більш короткі терміни і з більш низькими витратами заздалегідь передбачити витрати при виплаті компенсацій

і передбачити їх в бюджеті на майбутній рік, а також збалансувати витрати на індивідуальну оцінку, а також витрати, пов'язані з проведенням експертизи звіту про оцінку [46, ст.170].

Тим самим, не тільки держава, а й власники вилучаються об'єктів нерухомості зможуть заздалегідь передбачити ситуацію при визначенні розміру відшкодування, що є не менш важливим фактором.

Якщо власник не згоден з розміром відшкодування, він має можливість самостійно замовити оцінку ринкової вартості і уявити отриманий звіт в якості обґрунтувань заперечень. Але варто підкреслити, що така методика визначення розміру відшкодування повинна бути заснована на якісній державній кадастровій оцінці з урахуванням сучасного етапу розвитку ринку нерухомості.

Кадастрова вартість, взята за основу розрахунку, дозволить не тільки зменшити державні витрати, але і знизити соціальну напругу, дотримуючись принципів справедливості та прозорості при визначенні розміру відшкодування вилучаються об'єктів нерухомості.

Кадастрова вартість може служити основою для цінового зонування території. Це свого роду спростить завдання зонування, так як на сьогоднішній день вже існує база даних у вигляді результатів кадастрової оцінки. Цінове зонування має перевагу для великого кола споживачів. Адже основне завдання цінового зонування територій полягає у встановленні нормативної ціни об'єкта нерухомості, яка може стати інструментом територіального планування, регулювання орендних відносин, і формування даних ринку нерухомості, що також підтверджує в своїй роботі Е.В. Яроцька [10, ст.55].

Головна перевага цінового зонування - це наочність. Наприклад, карта населеного пункту, яка відображає інформацію про цінові характеристики у вигляді відокремлених зон, набагато виграшніше перед скупим звітом про результати визначення кадастрової вартості, який не володіє візуалізацією.

Результати проведеної кадастрової оцінки повсюдно в європейських країнах застосовуються не тільки при оподаткуванні, а й визначенні витрат, пов'язаних з нерухомим майном. Так, наприклад, страхування об'єкта

нерухомості також може проводитися на підставі кадастрової вартості як альтернатива ринкової, тим самим виключити витрати, пов'язані з проведенням оцінки.

Якщо власник згоден з результатами проведеної кадастрової оцінки та сплачує податки від отриманої кадастрової вартості, то вона може служити основою. Але в такому випадку необхідно зберегти право за страхувальниками уточнювати вартість об'єкта, якщо, на думку фахівця, вартість завищена або занижена. Як варіант, банки можуть бути наділені правом передавати дані результатів індивідуальної оцінки в державні бюджетні установи, наприклад, в рамках іпотечного кредитування.

Також кадастрова вартість може бути використана при розрахунку заставної вартості або визначенні орендних ставок об'єктів нерухомості, що частково вже здійснюється в Україні. Але, варто ще раз підкреслити, що запропоновані варіанти можливо буде розглядати тільки в тому випадку, коли кадастрова оцінка перейде на більш високий рівень достовірності, і її результати будуть максимально відображати ринкові дані.

Необхідно прагнути до того, щоб кадастрова вартість стала так званою сполучною ланкою між державою і суспільством, задовольняючи інтереси обох сторін. При розрахунку кадастрової вартості повинна стояти мета, перш за все, досягнення відповідності ринкової вартості [22, ст.315].

У довгостроковій перспективі система кадастрової оцінки об'єктів нерухомості повинна стати стабільним ланкою в економіці країни, зберігаючи при цьому спокій власників. Таким чином, весь час і кошти, вкладені в модернізацію і розвиток державної кадастрової оцінки, принесуть додаткову користь.

Об'єктивні результати кадастрової оцінки є гарантією довіри державних структур, бізнес-спільноти та громадян. Маючи об'єктивні дані кадастрової вартості, засновані на реальних ринкових даних, держава і платники податків отримують ефективний інструмент для оцінки стану об'єктів нерухомості та побудови прогнозів розвитку ринку нерухомості.

Якісне функціонування системи кадастрової оцінки безпосередньо залежить від повноти, достовірності вихідних даних про об'єкти нерухомості, коректності методології оцінки і грамотних фахівців. Тим самим якісна система кадастрової оцінки робить позитивний вплив як на бюджет, так і на ринок нерухомості. об'єктивна кадастрова вартість забезпечує економічно обґрунтовані надходження в бюджет [41, ст.208].

Перед державною бюджетною установою вже сьогодні стоїть завдання з одного боку розрахунку кадастрової вартості, з іншого боку постійного моніторингу ринку нерухомості, збору інформації про ціноутворюючих характеристиках нерухомості, інформаційного співробітництва з органом реєстрації прав тощо.

Проаналізувавши кадастрову оцінку як системи, можна зробити висновок, що вона містить ряд фінансово-економічних задач. Державна кадастрова оцінка являє собою не просто процедуру оцінки та кінцевий результат у вигляді отриманої кадастрової вартості. Кадастрова оцінка включає в себе складні різнопланові роботи:

- Збір і обробку інформації про об'єкти нерухомості;
- Систематизацію та актуалізацію отриманої інформації;
- Обробку переліку об'єктів нерухомості;
- Формування повної і достовірної інформації про ціноутворюючих факторах об'єктів нерухомості;
- Роботу з органами державної влади, органами місцевого самоврядування, профільними департаментами та організаціями;
- Роботу з правовласниками;
- Аналіз ринку нерухомості;
- Визначення кадастрової вартості;
- Надання роз'яснень, пов'язаних з визначенням кадастрової вартості;
- Розгляд звернень про виправлення помилок, допущених при визначенні кадастрової вартості;

- Виправлення одиничних технічних і (або) методологічних помилок, допущених при визначенні кадастрової вартості;
- Виправлення системних технічних та (або) методологічних помилок, допущених при визначенні кадастрової вартості;
- Інші роботи.

Значення системи кадастрової оцінки вже виходить за межі цілей оподаткування в результаті трансформації економічних, політичних, технологічних і соціальних відносин. Система кадастрової оцінки не просто комплекс заходів, спрямованих на визначення кадастрової вартості, але і інструмент, який надає що регулює вплив.

Виявляючи слабкі сторони ціноутворення для певної групи об'єктів або певної території, можна вплинути на вартість, тим самим поставити їх реальну цінність. Якщо на таку зміну у вигляді підвищення податків ринок нерухомості реагує позитивно, то з'являється розуміння цінності об'єктів. Це також стимулює власників до раціонального використання нерухомості.

На територіях, де ринок зовсім відсутній, бюджетні установи, визначивши кадастрову вартість, тим самим встановлюють рівень цін об'єктів і основу для формування ринку нерухомості. Таким чином, система кадастрової оцінки - це податковий, політичний, фінансово - економічний інструмент, який здатний підвищувати економічний потенціал нерухомого майна [4, ст.65].

Таким чином, можна зробити наступні основні висновки:

- Здійснена вибірка об'єктів спостереження, щодо яких була проведена реконструкція, в тому числі здійснено аналіз характеристик об'єктів. На основі аналізу виявлені невідповідності у відомостях, які в свою чергу привели до розбіжності значень кадастрової вартості, що свідчить про наявність інформаційної диспропорції;
- Проведено апробацію методичного підходу, а також алгоритму розрахунку кадастрової вартості з урахуванням фізичного внеску на основі скоригованого ефективного віку об'єкта капітального будівництва в рамках витратного підходу. Зіставлення результатів розрахунку кадастрової вартості за трьома

варіантами (без застосування ціноутворюючого фактору «дата проведення капітального ремонту (реконструкції)»), із застосуванням даного ціноутворюючого фактору, а також на основі скоригованого ефективного віку) дозволяє зробити висновок про те, що завдяки модифікації розрахунку ефективного віку, моделі обчислення фізичного внеску будівлі стають більш гнучкими [16, ст.93];

- Сформульовані варіанти використання кадастрової вартості об'єктів нерухомості в інших сферах економічної діяльності та в розрізі зацікавлених груп з урахуванням модернізації системи кадастрової оцінки, що дозволяють визначити можливі перспективи її розвитку та вплив на різні сегменти ринку;
- На базі отриманих висновків можливе застосування інтегрального показника для виявлення інформаційних та методичних диспропорцій з позиції визначення кадастрової вартості.

РОЗДІЛ 4

СОЦІАЛЬНА ТА КОРПОРАТИВНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

В останні роки ми стали свідком сплеску популярності ідей соціальної відповідальності бізнесу, що виявилось у різкому збільшенні кількості програм та обсягів фінансування, що виділяються компаніями для реалізації програм корпоративної соціальної відповідальності. За півстоліття концепція соціально-корпоративної відповідальності пройшла шлях від разових заходів готельних компаній до невід'ємної складової сучасного менеджменту будь-якої солідної компанії. Як у західних, так і в вітчизняних компаніях принципи соціально-корпоративної відповідальності все більше інтегруються в систему управління, запроваджуються посади віце-президента компанії, відповідального за корпоративну-соціальну відповідальність, створюються спеціальні департаменти та відділи. Крім того, публікація соціальних звітів та впровадження етичних кодексів стало загальноприйнятою практикою.

Причиною такої підвищеної уваги стали дві зустрічні тенденції. З одного боку, бізнес шукав нові шляхи підвищення ефективності в мінливому світі. З іншого боку, повсюдно суспільство почало застосовувати все більший запит на соціальну відповідальність бізнесу. Глобальні економічні кризи останніх років лише підкріпили зазначені тенденції. В умовах нестачі бюджетних коштів на підтримку високих соціальних зобов'язань уряду багатьох країн активно сприяли залученню бізнесу до вирішення актуальних соціальних завдань. На основі конкретно-історичного та неінституційних підходів буде проаналізовано взаємодію бізнесу, суспільства та держави у справі розвитку суспільства через соціально-орієнтованих програм, а також сприйняття експертним співтовариством цієї взаємодії.

Як заведено у науковому світі, до початку аналізу необхідно внести ясність у термінологію. У сучасній літературі зустрічаються два близькі за змістом поняття: корпоративна соціальна відповідальність та соціальна відповідальність бізнесу. Як правило, термін соціально-корпоративної

відповідальності використовується при описі соціальної відповідальності окремо взятої компанії, тоді як «соціальна відповідальність бізнесу» співвідносять з відповідальністю всього бізнес-спільноти. Звісно ж, що у реальному житті ці два поняття є тотожними. Більш того, один із засновників практики соціально-корпоративної відповідальності в Україні С.В. Турчин зв'язує появу двох термінів не з науковою чи практичною доцільністю, а з двома різними перекладами терміну «бізнес» з англійської мови, де він позначає окрему компанію.

У цьому дослідженні спиратимемося на термін «корпоративна соціальна відповідальність», так як він не тільки є найбільш поширеною, а й узагальнюючою назвою так званої «зонтичної» теорії, увібрала в себе такі готельні напрямки як корпоративне громадянство, корпоративна стійкість, корпоративна соціальна діяльність, корпоративна соціальна сприйнятливість та багато інших. Проблема формулювання основних положень теорії соціально-корпоративної відповідальності обумовлена широтою сфери, що розглядається. Досить складно описати межі соціальної сфери, так як зрештою під цей опис може потрапити будь-який аспект людського життя. З іншого сторони, сам термін «відповідальність» також відкриває поле для дискусії. Ми можемо розглядати відповідальність як синонім надійності та чесності у вчинках, а можемо як синоніми словами «борг» і "обов'язок".

У першому випадку соціально-корпоративної відповідальності виступає як добровільна благородна діяльність, у другому – фірма ставиться у підлегле, підзвітне становище перед суспільством, державою, акціонерами та усіма іншими сторонами, з ким вона взаємодіє. Звідси походить множинність підходів до визначення соціально-корпоративної відповідальності та наявності великого кількості різноманітних, іноді суперечать один одному шкіл усередині загальної зонтичної концепції соціально-корпоративної відповідальності. Перед тим як розпочати аналіз найвідоміших напрямків наукової думки у цій сфері розглянемо три основні підходи до соціально-корпоративної відповідальності:

теорія корпоративного егоїзму, теорія корпоративного альтруїзму та компромісні теорії.

Теорія «корпоративного егоїзму» асоціюється зі знаменитим висловлюванням Мільтона Фрідмана про те, що «єдина соціальна відповідальність бізнесу – це давати прибуток». В основі цієї точки зору лежить переконання, що головна турбота менеджменту компанії – забезпечити максимально можливі прибутки власникам капіталу, зокрема акціонерам компанії. Тому будь-яке відволікання коштів та ресурсів на сторонні цілі, включаючи соціальну відповідальність, є неприпустимим. Крім того, прихильники цієї теорії йдуть ще далі, доводячи, що соціально-корпоративної відповідальності веде до підриву фундаментальних засад зведеного ринку та навіть до соціалізму. За цією логікою головна загроза, яку несуть у собі всі ідеї соціально-корпоративної відповідальності полягає у підриві свободи підприємництва та конкуренції, а роль держави у всіх сферах суспільного життя значно зростає.

Теорія «корпоративного альтруїзму» виходить із абсолютно протилежних поглядів. Так, головні прихильники такого підходу Д. Девіс, Р. Фрімен та інші говорять про те, що сучасні компанії настільки великі та впливові, що у процесі своєї діяльності вони залучають до своєї орбіти максимально широкі групи так званих "співучасників". У процесі своєї діяльності, особливо у не багатих країнах велика компанія може стати більш потужною та впливовою ніж сама держава. Її діяльність прямо і опосередковано впливає на соціально-економічне становище в країні, відповідно, будучи причиною всіх цих змін компанія зобов'язана відповідати за наслідки.

Прихильники цього підходу наголошують на необхідності добровільного характеру програм соціально-корпоративної відповідальності. На їхню думку, компанія не може обмежитися. Біля витоків теорії стояли такі дослідники як Г. Боуен, Т. Левітт, М. Фрідман, Р. Фрімен, Дж. Гелбрейт, К. Девіс та інші. У своїх дослідженнях вони фокусувалися на внутрішніх джерелах соціально-корпоративної відповідальності. У їхньому поданні бізнесмен з однієї сторони

відбиває цінності, властиві суспільству, у якому функціонує його компанія, з іншого боку – він сам бере участь у формуванні цих цінностей. Взаємодіючи із суспільством, особливо з місцевими спільнотами, а також враховуючи інтереси всіх своїх партнерів бізнесмен сам визначає ті цінності, якими керуватиметься його компанія.

До 70-х років сформувалося уявлення про соціально-корпоративну відповідальність як відповідність економічним, правовим, етичним та дискреційним очікуванням товариства від підприємства. Найбільш чітко цей підхід було сформульовано А.А. Кероллом, який побудував знамениту модель, названу згодом «пірамідою Керолла». Піраміда Керолла була і залишається однією з найпопулярніших теоретичних конструкцій для опису соціально-корпоративної відповідальності.

Однак до 80-х років усі частіше почала лунає критика, пов'язана з тим, що в даній піраміді різні види відповідальності існують як окремі категорії, не перетинаючи і взаємодіючи один з одним. В той же час, ідеї філантропічної відповідальності (або дискреційної, як вона називалася на початковому етапі), навпаки, набули розвитку. Спочатку під нею розумілася сфера, де суспільство ще чітко не сформулювало свій запит і менеджмент компанії керується своїми уявленнями про потреб суспільства, роблячи свій самостійний вибір.

В результаті з'явилася концепція корпоративної соціальної сприйнятливості. Найбільш відомі імена – Р.Акерман, Р. Бауер та ін., а також значний внесок у розвиток власної теорії зробив згаданий вище А. Керол. У рамках цієї концепції увага концентрується на здатності компанії оцінити та вгадати громадські очікування та відповідно реагувати ними. У рамках цієї логіки стратегії менеджменту були поділені на реактивні, оборонні, адаптивні та проактивні. Представляється, що теорія корпоративної сприйнятливості є швидше уточнюючою щодо більш широкої концепції соціально-корпоративної відповідальності, ніж окремим напрямом.

Приблизно в ці роки розвивалося ще одне напрям – корпоративна соціальна діяльність. Грунтуючись на піраміді Керолла, С Вартік, Ф. Кохран і

Д. Вуд створили нову тришарову модель, в якій об'єднали моральні принципи, зовнішні фактори, що впливають на компанію, а також рішення, що приймаються менеджментом компанії в пропонуваніх умов. У свою чергу всі три блоки поділяються ще на три фактори, куди орієнтується менеджмент компанії. Концепція, що набула найбільшого поширення в наші дні, а саме концепція співучасників, сформувалася до 90-х років. Початок цієї теорії було закладено Р. Фрімен. В основі лежить уявлення, що фірма працює не у вакуумі, а в реальному оточенні і для найбільш ефективною взаємодії доведеться враховувати інтереси всіх зацікавлених сторін (стейкхолдерів). До них можуть бути віднесені на внутрішньо-фірмовому рівні працівники компанії та акціонери, а на зовнішньому рівні – інвестори, постачальники, місцеві спільноти, ЗМІ, захисники навколишнього середовища, громадські організації.

Можна говорити про те, що теорія співучасників стала «мостом» між теоретичними конструкціями та практичними рекомендаціями для менеджменту компанії. Саме цим пояснюється той факт, що на сьогодні вона є головною теорією у межах соціально-корпоративної відповідальності. Аналіз поняття соціально-корпоративної відповідальності був би неповний без аналізу концепції "корпоративне громадянство". Під ним може розумітися як загальна ідентичність співробітників однієї фірми, так і уявлення про фірму як про цілісної структури. У першому випадку йдеться про те, що працівники компанії незалежно від її походження відчують себе її частиною аналогії зі своїми громадянством на національному рівні. У другому - компанія це суб'єкт, який, як і інші інститути, має свої права та обов'язки і цим формує суспільство.

Дана концепція була на піку популярності, коли стала очевидна криза мрії про загальне поняття добробуту. Вона була однаково прийнятна для менеджменту, суспільства та держави: компанія отримувала права, а не лише обов'язки обслуговувати громадські інтереси, держава – додаткові фінансові джерела, а суспільство – необхідні блага. У міру розвитку глобалізації теорія стала відходити другого плану, так як не змогла дати відповідь на питання які цивільні права ставляться до транс-національних корпорацій, чи як визначити

обсяг прав для компаній, які сильно відрізняються за розміром та фінансової могутності тощо.

Найбільш молодого та перспективного є теорія «корпоративної стійкості». Вона є продовженням та розвитком більш масштабної концепції – «сталий розвиток». Концепція сталого розвитку була сформульована 1987 р. у доповіді Брундтланда» і започаткувала нове розуміння цілей розвитку всього людства. Теорія корпоративної стійкості у певному сенсі є проекцією сталого розвитку на рівень однієї фірми. Серед найяскравіших послідовників цього напрямку варто назвати Дж. Елінгтона, Т. Діліка та багато інших. Так, саме Дж. Елінгтон вперше сформулював знамените сьогодні поняття потрійного результату (triple bottom line), тобто. відповідальність за трьома напрямками: економічним, соціальним та екологічним.

Важливо відзначити, що принцип потрійного підсумку лежить у основі сучасної системи нефінансової звітності, наприклад, міжнародних стандартів нефінансової звітності GRI (Global Reporting Initiative). Головна відмінність цього підходу від решти можна охарактеризувати як відхід від суто соціальних програм на користь більше широкого підходу, що включає всі три напрямки. З точки зору авторів концепції, досягнення будь-якої із заявлених цілей неможливе без досягнення успіху за іншими напрямками. Такий підхід призвів до того, що сьогодні концепція сталого розвитку, практично «поглинула» концепцію соціально-корпоративної відповідальності, зробивши її своєю частиною. Корпоративна соціальна відповідальність є зонтичною концепцією, що об'єднує під собою різні напрямки думки, які як доповнюють, і суперечать одна одній.

Найбільш популярними сьогодні у рамках концепції соціально-корпоративної відповідальності є концепції співучасників (стейкхолдерів), стійкого розвитку та корпоративної стійкості. Відбувається поглинання концепції соціально-корпоративної відповідальності більш масштабної концепції сталого розвитку. соціально-корпоративної відповідальності все частіше розглядається не як окремий напрямок, а частина політики для

досягнення цілей сталого розвитку. Аналіз позицій противників та прихильників соціально-корпоративної відповідальності свідчить, що зрештою обидві концепції ведуть до вирішенню тих самих проблем: збільшення прибутку компанії та зростання суспільного добробуту.

Незважаючи на різницю в походах сьогодні всіма визнано необхідність участі бізнесу у вирішенні соціально значимих задач, при цьому в основі цієї переконаності можуть лежати як етичні мотиви, так і прагнення максимально збільшити прибуток підприємства. Ефективність реалізації стратегій соціально-корпоративної відповідальності багато в чому залежить від зацікавленості персоналу підприємств. Організаційна ідентичність є одним з різновидів соціальної ідентичності, про що у формі сталого становища працівника у створенні, асоціації себе з нею та планування свого майбутнього в ній, висловлювання лояльності та прихильності даної організації, інтеріоризації корпоративних цілей, цінностей, норм і правил, прийняття рішень відповідно до інтересів організації.

Щоб мати можливість якимось чином оцінити організаційну ідентичність у рамках даного дослідження, пропонується низка параметрів-характеристик ідентичності персоналу, які включають у собі: робочу мотивацію, включеність у роботу, плинність кадрів, задоволеність роботою, кваліфікацію, солідарність колективу, місію, ціль та цінності організації, а також такі характеристики організаційного середовища, як імідж та статус організації. Такий параметр як задоволеність роботою, також включає ряд показників: наскільки цікава робота, яку виконує співробітник, кар'єрні перспективи, розвиток та навчання персоналу (підвищення кваліфікації), можливість самореалізації, задоволеність заробітною платою, прийняття стилю управління, задоволеність відносинами з керівником та справедливість керівника у прийнятті різних кадрових рішень.

Організаційна ідентичність визначається особливостями внутрішньо-організаційної культури праці. З одного боку, певний тип організаційної культури може проводити сприйняття персоналом практик соціально-корпоративної відповідальності в організації. З іншого боку, компанія,

впроваджуючи практики соціальної відповідальності, може змінити чи навіть зруйнувати існуючу у ній культуру. Отже, природа соціально-корпоративної відповідальності має бути узгоджена з організаційною культурою, що сприятиме ефективної роботи підприємства. На практиці соціально-корпоративної відповідальності впливає велика кількість соціальних факторів: структура внутрішньо-організаційних комунікацій, трудові конфлікти та вміння менеджменту їх вирішувати, наявність системи зворотного зв'язку між менеджментом та персоналом.

Вплив на практику соціально-корпоративної відповідальності має і такий фактор, як колективізм та індивідуалізм. Індивідуалізм відноситься до товариств із вільними зв'язками для людей. Колективізм, з іншого боку, означає відокремлення людей із групами (командами). Команда надає «захист» та стійке становище окремих її членів в обмін на лояльність та дотримання встановлених правил та норм. Переважає конформність у більш індивідуалістичному середовищі проявляється лідерство та дотримання особистим інтересам. Організаційна культура в більшості випадків визначає середовище, в якій розробляється стратегія організації та впроваджуються практики соціально-корпоративної відповідальності. Якщо культура організації сприяє відносинам із зацікавленими сторонами, правовим і етичним нормам і моральної поведінки, вона також впливатиме на розвиток. Орієнтована на відповідальність організаційна культура може стимулювати готовність взяти участь у впровадженні та позитивно оцінити ініціативи соціально-корпоративної відповідальності у компанії.

Корпоративна соціальна відповідальність як спосіб формування. Ідентифікація людини зі своїм місцем роботи є важливою аспектом для будь-якої компанії, особливо при врахуванні сучасних тенденцій, пов'язаних з цілями сталого розвитку ООН і які у зазначених стандартах соціально-корпоративної відповідальності. Компанія має бути впевнена у своїх співробітниках і тому, що персонал підтримає її перехід на нову модель корпоративної стійкості. В Україні наявність позитивної організаційної ідентичності зараз дуже

актуально, так як більшість компаній знаходяться на стадії переходу від моделі соціально-корпоративної відповідальності 1.0 до моделі соціально-корпоративної відповідальності 2.0, а найбільші українські компанії, які мають вихід на міжнародні ринки, що поступово рухаються до моделі соціально-корпоративної відповідальності 3.0.

Що стосується взаємовпливу корпоративної соціальної відповідальності та організаційної культури, то можна зробити висновок, що ефективність реалізації практик соціальної відповідальності залежить від того, чи є принцип етичності та відповідальності перед зацікавленими сторонами компанії переважаючий у конкретній організаційній культурі. Відповідно, прийняття співробітниками етичної культури, лояльність до соціально-відповідальної діяльності та розуміння необхідності реалізації такої діяльності в сучасних реаліях дозволяє сформувати сильну організаційну ідентичність працівників з компанією. Абсолютна полярність зазначених експертами тенденцій показує, що українські компанії сильно відстають від західноєвропейських компаній у сфері розробки і реалізації стратегій соціально-корпоративної відповідальності.

У той час, як міжнародні компанії вже на повну реалізують практики згідно концепції соціально-корпоративної відповідальності 2.0 і готують ґрунт до впровадження соціально-корпоративної відповідальності 3.0, багато українських компаній продовжують залишатися на першій стадії (орієнтація в основі на разові благодійні акції та соціальні проекти) і поки що не прагнуть виходити нові рівні. Що стосується швидшої трудової адаптації та соціалізації нових співробітників, то тут усі експерти погоджуються з тим, що слідування принципам корпоративної соціальної відповідальності та концепції сталого розвитку справді має належний ефект.

Це робиться для того, щоб персонал краще розумів, що корпоративна соціальна відповідальність як спосіб формування. яку політику у сфері сталого розвитку проводить компанія. «Ми дуже багато говоримо про стійкий розвиток у професійному середовищі, виступаємо в університетах, а на практиці людина часто не стикається з цим під час робочого процесу. Тому ми намагаємося

адаптувати програму молодих лідерів так, щоби на кожному етапі ротації щось було, навіть якщо це безпосередньо не пов'язане з їхньою діяльністю» – стверджує, наприклад, експерт. В іншій, вже українській компанії для нових співробітників проводять різноманітні посвяти, наприклад, літні корпоративні заходи – день народження компанії тощо.

Таким чином, програми розвитку персоналу дійсно мають ефект, і чим більша організація, тим більше значення цих програм адаптації. Тому що у невеликих організаціях існує пряма комунікація, вона породжується середовищем. А у великих компаніях найчастіше людина століття не завжди навіть може осмислити, чим він займається, і на якому рівні ієрархії, хто за що відповідає. Тому у філіях іноземних компаній і в багатьох українських корпораціях існують програми адаптації, включають менторство, корпоративні онлайн-курси, які покликані ввести людину у внутрішньо-фірмове соціальне середовище. Якщо організації існує сформована традиція соціальної відповідальності, то людина з перших днів починає розділяти ці цінності, інакше вона не зможе нормально працювати у цій організації. Він сприймає це як певну поведінкову матрицю. Використання різних практик включення нових співробітників у діяльність компанії є обов'язковою умовою для успішної організаційної адаптації.

Переходячи до питання, що ставлення співробітників до компанії, в якій вони працюють, може змінюватися під впливом реалізації в даний час компанії практикують соціально-корпоративної відповідальності, експерти, в основному, погоджуються з таким висновком. Дотримання компанії принципам соціальної відповідальності створює позитивну атмосферу у межах робочого процесу. Тобто у компанії має існувати певне середовище, де керівництво дотримується певної етики ведення бізнесу, створює певні умови. У цьому випадку співробітники включатимуться у реалізацію спільної стратегії соціально-корпоративної відповідальності компанії.

У результаті, на реальних прикладах, можна побачити якийсь сильний розрив у розвитку корпоративної соціальної відповідальності спостерігається в

українських та іноземних компаніях. Корпоративна культура постає як меж реалізації відповідальних практик, а на ідентичність персоналу впливають разові заходи з метою заохочення за виконання роботи та різні тренінги, що проводяться HR-відділом, які носять, в основному формальний характер.

Тут практикується та діяльність, яка дає позитивні ефекти як у напрямку позитивного впливу на зовнішнє середовище (на стейкхолдерів компанії), і у напрямі позитивного впливу на внутрішнє середовище (на співробітників).

Корпоративна соціальна відповідальність визначається як моральна цінність і стає невід'ємною частиною корпоративної культури компанії, яка відображається в місії, цілі та у повсякденній поведінці персоналу. Дослідження показало, що українські компанії все ще відстають від іноземних, але, проте, вони вже активно включені у розвиток корпоративної соціальної відповідальності: створюються спеціальні організації, такі як Асоціація етики бізнесу та соціально-корпоративної відповідальності та Національна Рада з корпоративного волонтерства проводяться різноманітні конкурси кращих соціальних та екологічних проектів.

В Україні також активно розвивається міжгалузєва кооперація компаній з метою реалізації масштабних соціально-відповідальних проектів, а ця діяльність, згідно з моделями корпоративної стійкості знаходиться вже в парадигмі реалізації моделі соціально-корпоративної відповідальності -1.0, коли компанії об'єднують свої зусилля та ресурси у вирішенні соціальних та екологічних проблем. А це означає, що за деякими напрямками, український бізнес йде все ж таки нарівні з міжнародними компаніями.

РОЗДІЛ 5

ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ

У даному розділі роботи розглянуто основні заходи і засоби захисту населення і територій в надзвичайних ситуаціях.

Для підвищення рівня громадського здоров'я органи державної влади повинні реалізувати ефективні механізми державної соціально-економічної політики, приймати програми громадської безпеки. Влада має нести відповідальність за управління людськими і матеріальними ресурсами, за визначення пріоритетів у їх розподілі, координації завдань з організації навчань, інформуванні громадян про ймовірність виникнення епідеміологічних загроз. В умовах глобальної соціально-економічної кризи необхідно відновлювати капітал довіри до влади і робити це можна єдиним способом, - надаючи достовірну, а головне доступну інформацію населенню.

Епідеміологічні загрози характеризуються невизначеністю, значними соціально-економічними наслідками, що створюють потенційну загрозу для суспільства, безпечної життєдіяльності громадян, нормального функціонування органів державної влади. Непередбачуваний перебіг епідемій, доволі висока смертність, відсутність ефективних препаратів і початкові заперечення існування епідемії як такої, не сприяють консолідованим діям, існуюча кількість інфікованих викликає соціальне занепокоєння, а інформаційні повідомлення посилюють почуття тривоги за здоров'я та життя громадян.

У близькому майбутньому слід очікувати подальшого розширення сервісів електронної держави, починаючи від доступу до публічних послуг і закінчуючи розвитком електронної демократії. Поширення отримують онлайн-сервіси, що дозволяють знизити число можливих контактів клієнтів один з одним та з співробітниками органів державної влади. Прогнозовано будуть домінувати механізми соціальної регуляції та соціального забезпечення мінімального рівня життя в обмін на обмеження громадянських прав, що є

глобальним трендом, який веде до перегляду принципів демократії на користь високого ступеня дисциплінарної регуляції суспільного життя.

Соціально-економічна криза змінює структуру зайнятості в секторі малого та середнього бізнесу і створює можливості для її зростання в окремих галузях, у тому числі цифровій галузі, логістиці, онлайн-торгівлі. Частка цих галузей росла і в докризовий період, отож значний вплив на зміну структури зайнятості повинні мати процеси цифровізації економіки, які прискорилися в умовах кризи у період епідеміологічних загроз. Як песимістичний сценарій можна очікувати відхід, або остаточне переміщення в тіньову економіку до половини суб'єктів малого та середнього бізнесу.

Криза пандемії COVID-19 спричинилася до базової суспільної трансформації, яка детермінована сучасним соціально-економічним станом в Україні. Пандемія спровокувала в Україні термінові заходи з пом'якшення наслідків довготривалого характеру для фінансово-економічних систем і національної безпеки в цілому. Посилює вплив пандемія COVID-19 й на існуючі соціально-економічні кризові явища і спалах хвороб, що лягають додатковим навантаженням на систему охорони здоров'я в нашій державі та провокують відсутність стабільності в суспільстві.

Трансформація державної соціально-економічної політики неможлива без інституційних перетворень, спрямованих на подальший розвиток базових соціальних, політичних й економічних інститутів суспільства, а будь-які фактори оптимізації в механізмах реалізації державної політики соціально-економічною сферою мають різне спрямування. Організаційно координуючи функціонування органів державної влади та інститутів громадянського суспільства слід зазначити, що низка значущих і необхідних кроків, що належать до сфери державної соціально-економічної політики, до цього часу ще не сформовані у боротьбі з епідеміологічними загрозами.

Як тільки соціально-економічна криза, яка викликана епідеміологічними впливами буде остаточно взята під контроль, необхідно буде вжити заходів для вирішення проблеми зростання темпів продуктивності економіки протягом

найближчого часу, і зосередити увагу на структурних реформах, необхідних для покращення довгострокових перспектив соціально-економічного зростання. Непередбачуваний перебіг епідеміологічних впливів, доволі висока смертність, відсутність ефективних препаратів є завданням органів державної влади для діяльності з протидії розповсюдження епідемій.

Органи державної влади повинні розширювати спектр медико-соціальних послуг з урахуванням адресності, соціально-демографічних характеристик споживачів даних послуг та їхніх потреб. Розуміючи логіку зазначених аргументів можна стверджувати, що суспільно-владна взаємодія у даній сфері має базуватися на показниках, за якими можна усвідомити рівень соціального капіталу, так як окремі частини суспільства по-різному реагують на пандемію, усвідомлюють реальність цієї загрози та готові виконувати жорсткі вимоги соціальної ізоляції. Невиконання необхідних функцій охорони здоров'я і соціального захисту населення спричинятиме негативні суспільні наслідки збільшуючи навантаження на соціум в майбутньому.

З метою захисту населення, зменшення втрат та шкоди економіці в разі виникнення надзвичайних ситуацій проводиться спеціальний комплекс заходів. Він передбачає проведення наступних дій:

Оповіщення та інформування.

1) Оповіщення про загрозу і постійне інформування населення досягається завчасним створенням і підтримкою в постійній готовності загальнодержавної, територіальних та локальних автоматизованих систем оповіщення населення в зонах можливого катастрофічного затоплення, районах розміщення радіаційно і хімічно небезпечних підприємств, інших потенційно небезпечних об'єктів.

2) Спостереження і контроль.

Спостереження і контроль за довкіллям, продуктами харчування та водою забезпечується: створенням і підтримкою в постійній готовності загальнодержавної і територіальних систем спостереження і контролю з включенням до них існуючих сил та засобів контролю незалежно від

підпорядкованості; організацією збору, опрацювання і передачі інформації про стан довкілля, забруднення продуктів харчування, харчової сировини, фуражу, води радіоактивними, хімічними речовинами і патогенними мікроорганізмам; надання населенню можливості придбати найпростіші засоби захисту і контролю для особистого користування.

3) Укриття в захисних спорудах.

Укриттю в захисних спорудах підлягає все населення відповідно до його належності до груп (працююча зміна, населення, яке проживає в небезпечних зонах тощо). Створення фонду захисних споруд досягається шляхом: комплексного освоєння підземного простору, міст і населених пунктів; масового будівництва в період загрози найпростіших сховищ та укриттів; завчасного будівництва за рішення Кабінету Міністрів України окремих сховищ та протирадіаційних укриттів.

4) Інженерний захист.

Заходи інженерного захисту території можуть істотно вплинути на ефективність цивільного захисту, так як передбачають проведення комплексу будівельних та інших заходів щодо запобігання виникнення надзвичайних ситуацій.

5) Евакуаційні заходи. В умовах неповного забезпечення захисними спорудами в містах та інших населених пунктах, які мають об'єкти підвищеної небезпеки, а також у воєнний час основним способом захисту населення є евакуація і розміщення його у приміській зоні.

Евакуації підлягає населення, яке проживає в населених пунктах, що знаходяться у зонах можливого катастрофічного затоплення, небезпечного радіоактивного забруднення, хімічного ураження, в районах прогнозованого виникнення локальних збройних конфліктів у 50-кілометровій прикордонній смузі, в районах виникнення стихійного лиха, великих аварій і катастроф (якщо виникає безпосередня загроза життю та заподіяння шкоди здоров'ю людини).

Залежно від обстановки, яка склалася на час надзвичайної ситуації, може бути проведено загальну або часткову евакуацію населення тимчасового або безповоротного характеру.

У мирний час евакуація населення планується на випадок:

- загальної аварії на атомній електростанції;
- усіх видів аварій з викидом сильнодіючих отруйних речовин;
- загрози катастрофічного затоплення місцевості;
- великих лісових та торф'яних пожеж, землетрусів, зсувів, інших геофізичних і гідрометеорологічних явищ з тяжкими наслідками, що загрожують населеним пунктам.

Евакуаційні заходи здійснюються за рішенням місцевих органів виконавчої влади, виконавчих органів рад, уповноважених органів з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення відповідного рівня.

Евакуація населення здійснюється комбінованим способом, який передбачає у мирний час вивезення основної частини населення з міст і небезпечних районів усіма видами наявного транспорту у поєднанні з виведенням найбільш витривалої частини населення пішки.

б) Медичний захист

Заходами запобігання або зменшення ступеня ураження людей, своєчасного надання допомоги постраждалим та їх лікування, забезпечення епідемічного благополуччя в районах надзвичайних ситуацій є:

- планування і використання існуючих сил і засобів органів охорони здоров'я незалежно від їх відомчої належності;
- розгортання в надзвичайних умовах необхідної кількості лікувальних закладів;
- своєчасне застосування профілактичних медичних препаратів;
- контроль за продуктами харчування, питною водою і джерелами водопостачання;
- завчасне створення і підготовка спеціальних медичних формувань;

- накопичення медичних засобів захисту, медичного та спеціального майна і техніки;
- підготовка медичного персоналу та загальне медико-санітарне навчання населення.

7) Біологічний захист

Захист від біологічних засобів ураження включає своєчасне виявлення чинників біологічного зараження, їх виду і масштабів, проведення комплексу адміністративно-господарських, режимно-обмежувальних і спеціальних протиепідемічних та медичних заходів.

Захист від біологічних засобів вимагає:

- своєчасного використання колективних та індивідуальних засобів захисту;
- введення режимів карантину та обсервації;
- знезаражування осередку ураження;
- проведення екстреної та специфічної профілактики;
- додержання протиепідемічного режиму об'єктами господарювання, лікувальними закладами і населенням.

8) Радіаційний і хімічний захист.

Цей захист включає заходи з виявлення й оцінки радіаційної та хімічної обстановки, організацію і здійснення дозиметричного і хімічного контролю, розроблення типових режимів радіаційного захисту, забезпечення засобами індивідуального захисту, організацію і проведення спеціальної обробки.

Виконання вимог даного виду захисту досягається: завчасним накопиченням і підтримкою в готовності засобів індивідуального захисту і приладів радіаційної і хімічної розвідки та контролю, обсяги і місця зберігання яких визначаються диференційовано відповідно до встановлених зон небезпеки; забезпеченням зазначеними засобами перш за все особового складу формувань, який бере участь у проведенні рятувальних та інших невідкладних робіт в осередках ураження, а також персоналу радіаційно і хімічно небезпечних об'єктів економіки та населення, яке мешкає в зонах небезпечного

зараження навколо них; своєчасним впровадженням засобів, способів і методів виявлення й оцінки масштабів і наслідків застосування агресором зброї масового ураження й аварій (руйнувань) на радіаційно та хімічно небезпечних об'єктах господарювання, у тому числі літаків (вертольотів) цивільної авіації, для ведення повітряної радіаційної розвідки місцевості; створенням уніфікованих засобів захисту, приладів і комплектів радіаційної, хімічної розвідки та дозиметричного контролю як для воєнного, так і для мирного часу.

У сфері захисту населення і територій НС :

- ✓ планують і здійснюють необхідні заходи для захисту своїх працівників, об'єктів господарювання та довкілля від НС ;
- ✓ розробляють плани локалізації і ліквідації аварій (катастроф) з подальшим погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, до компетенції якого віднесено питання захисту населення і території від НС ;
- ✓ підтримують у готовності до застосування сили і засоби із запобігання виникненню та ліквідації наслідків НС ;
- ✓ створюють та підтримують матеріальні резерви для попередження та ліквідації НС ;
- ✓ забезпечують своєчасне оповіщення своїх працівників про загрозу виникнення або про виникнення НС .

У сфері захисту населення і територій від НС зобов'язане:

- ✓ дотримуватися заходів безпеки, не допускати порушень виробничої дисципліни, вимог екологічної безпеки;
- ✓ вивчати основні способи захисту населення і територій від наслідків НС техногенного та природного характеру, надання першої медичної допомоги потерпілим, правила користування засобами захисту;
- ✓ дотримуватися відповідних вимог у разі виникнення НС.

Системна діяльність органів державної влади у формуванні та реалізації соціально-економічної політики у період епідеміологічних загроз, виробленні політичних та управлінських рішень, посилення уваги вчених різних сфер знань

до цієї проблематики не є випадковими. Адже питання державної соціально-економічної політики, громадського здоров'я, соціального забезпечення стосуються широких верств суспільства. Світ швидко змінюється і це потребує відповідного реагування, адже зростання кількості населення, глобальні зміни клімату, стрімкий розвиток цифрової економіки, а також масштабні епідеміологічні загрози створюють як виклики, так і нові можливості.

Україна має суттєві стратегічні переваги завдяки природним ресурсам, географічному розташуванню та якості людського капіталу, що загалом може стати основою для економічного зростання держави. Натомість низка перепон стоять на заваді реалізації власного потенціалу, тому необхідно посилити свої позиції на світовій арені, що сприятиме підвищенню рівня добробуту населення, як основної мети державної соціально-економічної політики. Тому, Постановою Кабінету Міністрів України була затверджена Національна економічна стратегія на період до 2030 року, оскільки важливо мати узгоджене бачення щодо стратегічного курсу соціально-економічної політики, що враховуватиме глобальні тренди та внутрішні можливості держави.

Підставою для прийняття рішень щодо довгострокового розвитку держави та першим кроком у розробленні Національної економічної стратегії стало визначення рівня соціально-економічного розвитку України сьогодні та можливості для зростання в майбутньому. Враховуючи те, що останнім часом проблеми поширення епідеміологічних захворювань є властивою для будь-якої країни світу незалежно від її соціально-економічного рівня розвитку, в тому числі й для України, постає питання, як зменшити епідеміологічні впливи, економічне навантаження на бюджет держави, а також матеріальний тиск на українське суспільство.

Економічно розвинуті країни, де громадянин і реалізація його прав мають найвищу цінність удосконалюється формування державної соціально-економічної політики у період епідеміологічних загроз. Епідемії стали несподіваним і важливим каталізатором для позначення соціально-економічних контурів нових моделей громадянського суспільства у різних країнах світу.

Держава як регулятор суспільно-владних відносин зобов'язана створити умови для запобігання масового поширення епідемій, що ставить нові завдання перед службами соціального захисту населення на всіх рівнях, а відповідно й органами державної влади на місцях.

Дана передумова стає основою для пошуку ефективних механізмів реалізації державної соціально-економічної політики у період епідеміологічних загроз та вимагає наукового обґрунтування пропозицій в цьому напрямі. Спалахи епідеміологічних захворювань перевіряють на міцність національні системи охорони здоров'я, потенціал протидії, ступінь готовності та швидкість реагування на кризові явища епідеміологічного характеру. Для того, щоб забезпечити необхідний захист від епідеміологічних загроз, першочергова увага у тому числі повинна приділятися створенню безпечних умов праці громадян. Ключове значення має відводитися своєчасності подання інформації про поширення епідемій, засобам індивідуального захисту і навчання їх правильного використання.

Державна соціально-економічна політика має уособлювати нову систему механізмів державного управління, реалізовувати які необхідно у сукупності з застосуванням новітніх управлінських підходів на всіх структурно-функціональних рівнях. Стратегії соціально-економічного розвитку визначають ключові проблеми, потенційні напрями і шляхи їх розв'язання для формування нової державної соціально-економічної політики у період епідеміологічних загроз, обґрунтовуючи нормативно-організаційні трансформації та реалізацію нових економічних механізмів. Також, потребує удосконалення чинна нормативно-правова база у контексті регулювання суспільно-владних відносин, що виникають у зв'язку з поширенням епідемій.

ВИСНОВКИ

Це дослідження є закінченою науково - кваліфікованою роботою. На основі науково-методологічних (теоретичних) знань і висновків, логічних міркувань і практичних досліджень. Автор вирішив актуальну задачу щодо можливого методу визначення кадастрової або ринкової вартості земельних ділянок промислового призначення, призначених у час трансформації Українського законодавства.

Основні наукові і практичні результати полягають в наступному:

1) Проаналізовано існуюча нормативно-правова і методична база по оцінці земельних ділянок і родовищ корисних копалин (вуглеводнів), виявлені відсутність точних вказівок до процесу проведення оцінки даної групи об'єктів і необхідність розробки методики по кадастрової і / або ринковою оцінкою земельних ділянок промислового призначення, призначених для видобутку корисних копалин;

2) Розглянуті основні проблеми процесу проведення державної кадастрової оцінки та запропоновано шляхи оптимізації;

3) Виявлено відсутність обліку прибутковості від використання земель для видобутку корисних копалин в процесі встановлення діючої кадастрової вартості;

4) Доведено систематичне перевищення прибутковості діяльності з видобутку корисних копалин над іншою промисловою діяльністю і сформований алгоритм розрахунку перевищення прибутковості діяльності по видобутку корисних копалин в порівнянні з іншою більш поширеною виробничою діяльністю;

5) За допомогою модифікованого методу аналізу ієрархій встановлено склад факторів вартості розглянутого виду земель для врахування індивідуальних характеристик ділянок і обґрунтованого ступеню впливу обраних факторів з урахуванням їх економічного впливу;

6) Розроблені алгоритми визначення значень факторів шляхом експертної бальної оцінки;

7) Розроблена комплексна методика і відповідна технологія з визначення вартості земельних ділянок для видобутку корисних копалин, що дозволяє врахувати високу прибутковість діяльності, що здійснюються на таких ділянках як базисах;

8) Проведено порівняльний аналіз з чинною кадастровою оцінкою, що демонструє ефективність результатів, отриманих за розробленою методикою, і підтверджує переваги розробленої методики для визначення кадастрової вартості земельних ділянок, призначених для видобутку корисних копалин.

Апробація розробленої методики показала наступні достоїнства її застосування:

- 1) Прості і чітко сформульовані алгоритми дій по проведенню оцінки;
- 2) Можливість обліку більш високої прибутковості від використання земель для видобутку корисних копалин в порівнянні з існуючими рішеннями на єдиній основі при проведенні масової оцінки;
- 3) Можливість угруповання земельних ділянок по межах відводів родовищ з метою уніфікації їх індивідуальних характеристик;
- 4) Можливість експертної оцінки впливу ціноутворюючих факторів об'єктів шляхом присвоєння балів на підставі як інформації, представленої у відкритому доступі, так і більш детальної конфіденційної інформації;
- 5) Прозорість логіки розрахунків дозволяє перевірити її і зрозуміти зацікавленому користувачеві;
- 6) Можливість застосування методики при проведенні масової оцінки шляхом угруповання об'єктів, а також можливість детальної індивідуальної оцінки з об'єктивними працезатратами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Андрійчук В.Г., Сас І.С. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі. Економіка АПК. 2017. № 8. С. 22–33.
2. Антоненко І.Я. Інтегральна лісоресурсна рента у форматі модернізації інноваційного розвитку лісового комплексу. Економіка природокористування і охорони довкілля. Київ: РВПС України НАН України, 2008. С. 131–141.
3. Архів курсу НБУ долара США за 2020 р. URL: <https://minfin.com.ua/currency/nbu/usd/2020-05-21>.
4. Бардась В. Інвестиційне середовище в Україні: яким воно було і буде у 2018 р. Економіст. 2018. № 2. С. 15–17. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2018_2_8.
5. Бізікін С.В. Регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування: інституціональний аспект. Напрями реформування системи місцевого самоврядування в Україні. Теорія та практика державного управління. Вип. 2 (49). 2015. Харків: ХарПІ НАДУ, С. 1–5.
6. Будівництво у 2018 р. Офіц. сайт Міністерства економічного розвитку і торгівлі України. URL: <http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=ukUA&tag=Sotsialno ekonomichni RozvitokRegioniv>.
7. Бусел В. Український тлумачний словник. Київ: Перун, 2016. 1692 с. URL: https://ukrainian_explanatory.academic.ru/43617.
8. Бурдыко О.В. Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь. Труды БГТУ. Экономика и управление. 2012. № 8. С. 14–16.
9. Валінкевич Н.В. Інтелектуалізація розвитку підприємств. Інтелектуальна економіка: глобальні тенденції та національні перспективи: матеріали II Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., 26 трав. 2016 р. Житомир: ЖНАЕУ, 2016. С. 110–116.
10. Валова продукція сільського господарства України у постійних цінах 2010 р.: стат. бюл. Київ: ДССУ, 2013. 25 с.

11. Валовий регіональний продукт у 2016 р.: стат. зб. Київ: ДССУ, 2017. 141 с. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
12. Валовий регіональний продукт у 2017 р.: стат. зб. Київ: ДССУ, 2018. 159 с. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
13. Вартість основних засобів України за видами економічної діяльності (КВЕД-2010) у 2013–2018 рр.: зв. інф. Київ: ДССУ, 2019. 1 с. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
14. Вегера С.Г. Земельна рента як категорія політекономії: фундаментальні передумови відображення в системі бухгалтерського обліку. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу: міжнар. зб. наук. пр. / Житомир. держ. технол. ун-т. 2012. Вип. 2 (23). С. 428–446.
15. Ведення мисливського господарства у 2016 р.: стат. бюл. Київ: ДССУ, 2017. 19 с. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
16. Гаража О.П. Види ефективності системи управління земельними ресурсами України. Наук. вісн. Херсон. держ. ун-ту. Серія «Економічні науки». 2016. № 18. Ч. 1. С. 53–56.
17. Гаража О.П. Види та показники ефективності використання сільськогосподарських угідь в управлінні земельними ресурсами України. Економіка і суспільство: вісн. Мукачів. держ. ун-ту. 2016. № 3. С. 52–60.
18. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації. Землевпоряд. вісн. 2015. № 10. С. 34–39. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2015_10.
19. Данкевич В.Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монографія. Житомир: Видавець О.О. Євенок, 2017. 392 с.
20. Добряк Д.С., Шкуратов О.І., Євсюков Т.О., Скляр Ю.Л. Наукові основи еколого-економічного вивчення земельних ресурсів. Збалансоване природокористування. 2018. № 3. С. 106–112. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2018_3_15.

21. Еволюція методологічних і методичних аспектів оцінки земель в Україні: наук. доп. / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк, С.А. Балюк, М.В. Лісовий та ін.; за ред. М.М. Федорова. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2017. 84 с.
22. Економічна оцінка природного багатства України: монографія / М.А. Хвесик, С.І. Пирожков, С.О. Лизун та ін.; за заг. ред. С.І. Пирожкова, М.А. Хвесика. Нац. акад. наук України. Київ: ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. 395 с.
23. Єфіменко І.А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом. Вісн. Нац. юрид. акад. України імені Ярослава Мудрого. № 3. Харків: НЮА, 2010. С. 104–110.
24. Жук О.П., Шевченко О.В. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 3. С. 61–67. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2013_3_11.
25. Забуранна Л.В. Економічна ефективність виробництва зерна та шляхи її підвищення в сільськогосподарських підприємствах. Економіка АПК. 2014. № 3. С. 55–61. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2014_3_10.
26. Заставнюк Л.І., Зигрій О.В. Організаційно-економічні засади формування системи раціонального використання і охорони земельних ресурсів у агроформуваннях ринкового типу. Інноваційна економіка. 2015. № 2. С. 128–133. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/inek_2015_2_24.
27. Іванов А.М. Інституціональні аспекти рекреаційного землекористування. Економічний форум. 2018. № 2. С. 178–182.
28. Іншаков О.В., Фролов Д.П. Інституція – ключ до розуміння економічних інститутів. Екон. теорія. 2011. № 1. С. 52–62.
29. Іщенко Я.П., Любар О.О. Використання земель на умовах емфітевзису: правовий та обліковий аспекти. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2018. № 3. С. 103–114. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efmapnp_2018_3_10.

30. Калужский М.Л. Теория и практика институционального управления. монография. ОмГТУ. Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2016. 189 с.
31. Карпук А., Дзюбенко О. Лісове господарство України в умовах євроінтеграційних викликів: інституціональне підґрунтя. Економіст. 2015. № 11. С. 33–35. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2015_11_10.
32. Ким В.Ч., Моборн Р. Стратегия голубого океана. Как найти или создать рынок, свободный от других игроков. Москва: Изд-во Манн, Иванов и Фербер, 2017. 336 с.
33. Кот. С.І. Про стан збереження культурної спадщини України. Стан, проблеми та перспективи охорони культурної спадщини в Україні: інф.-анал. матеріали до парламентських слухань від 18.04.2018 р. Київ: НАНУ, 2018. 42 с.
34. Лебеденко О.В. Принципи раціонального використання земельних ресурсів. Агросвіт. 2010. № 6. С. 10–13. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2010_6_3.
35. Левковська Л.В., Мандзик В.М. Системні аспекти інституційного забезпечення капіталізації водних ресурсів. Бізнес-навігатор. 2013. № 2. С. 199–206.
36. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 12. С. 5–15. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_3.
37. Максимов С.Н., Бачуринская И.А. Управление корпоративной недвижимостью. Санкт-Петербург: СПбГЭУ, 2013. 412 с.
38. Мартин А.Г., Заячківська Б.Б. Еколого-економічне моделювання раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу. Агросвіт. 2018. № 18. С. 3–9.
39. Мартинюк І.Д. Теоретичні основи економічної оцінки водних ресурсів регіональних господарських систем: стаття. Економіка природокористування та охорони довкілля. Київ: КНУ, 2011. С. 249–254.

40. Николюк О.М., Тимонін Ю.О., Васько С.М. Методика оцінки ефективності функціонування інституціонального середовища сільськогосподарських підприємств. Проблеми економіки. 2017. № 1. С. 428–434. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/PeKon_2017_1_60.
41. Нізалов Д., Данкевич В., Івінська К. Моніторинг земельних відносин в Україні 2016–2017 рр.: стат. щорічник. Підтримка прозорого управління земельними ресурсами в Україні. Київ: Держгеокадастр, 2018. 168 с.
42. Новаковський Л.Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісн. аграр. науки. 2015. № 12. С. 11–16.
43. Олійник О.В. Трансформація земельних ресурсів і ефективність використання сільськогосподарських угідь. Вісн. ХНАУ. Серія «Економічні науки». 2009. № 6. С. 3–14.
44. Основні економічні показники виробництва зернових та зернобобових культур за 2000–2015 рр.: лист Державної служби статистики України від 02.04.2018 р. № 15.2.-20/561 ПІ /Держстат України. Київ, 2018. 16 с.
45. Остапчук Т.П. Основи облікового забезпечення економічного механізму охорони та стійкого використання земельних ресурсів в Україні. Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. 2017. Вип. 2. С. 60–66.
46. Пархоменко-Куцевіл О.І. Сучасні тенденції розвитку реінжинірингу в системі державного управління. Ефективність державного управління. 2013. Вип. 36. С. 20–26.
47. Пархомец М.К., Уніят М.Л. Аналіз дохідності основних галузей аграрних підприємств та напрямки її підвищення у західних областях України. Економіка: наук.-інформ. вісн. № 11. 2015. С. 246–258.
48. Пасемко Г.П. Державне регулювання аграрних відносин в умовах соціально-економічних трансформацій: монографія. Харків: Міськдрук, 2012. 260 с.

49. Разовский Ю.В., Булат С.А., Макаркин Ю.Н., Савельева Е.Ю. Новые виды горной ренты. Горн. журнал. 2010. № 1. С. 20–27.
50. Романенко Є.О. Відкритість та прозорість як структурні рівні транспарентності державного управління та їх комунікативні функції. Теоретичні та прикладні питання державотворення. 2014. Вип. 14. С. 17–31.
51. Савчин О.Я. Напрями вдосконалення механізму державного управління ринку земельних ресурсів в Україні. Наук. вісн. НЛТУ України. 2011. Вип. 21.5. С. 181–187.
52. Сафонова В.І. Організаційно-економічні основи розвитку земельних відносин в аграрному природокористуванні: автореф. дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06 ін-т проблем ринку та екон.-екол. досліджень НАН України. Одеса, 2010. 36 с.
53. Тарасович Л.В. Кооперація як інструмент економічного зростання сільських територій та економіки в умовах децентралізації. Глобальні та національні проблеми економіки. Вип. 16. Миколаїв: МНУ ім. В.О. Сухомлинського, 2017. С. 239–244.
54. Третяк А.М., Колганова І.Г. Розвиток видів та форм землеустрою в Україні як інструментів удосконалення планування землекористування. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2. С. 26–31.
55. Улицкая Н.Ю., Семеркова Л.Н. Маркетинг земель: теория, методология, инструментарий. Москва: Креативная экономика, 2017. 260 с.
56. Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. № 2. Київ, 2016. С. 22–28.
57. Харитоновна Т.Є. До питання визначення цільового призначення земельної ділянки при укладанні договору емфітевзису. Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Серія «Право». 2014. Вип. 26. С. 132–136.

58. Царук Н.Г. Відображення суборендованих земель у податковій звітності та бухгалтерському обліку платників єдиного податку IV групи. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017. № 8. С. 118–131.
59. Чечуліна К. Державно-приватне партнерство: перспективи концесій в Україні. Legal High School. Київ: БПМФ, 2018. 20 с.
60. Шарий Г.І. Інституційне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України: монографія. Харків: Смугаста типографія, 2016. 601 с.
61. Щурик М. Орендно-земельні відносини як інструмент удосконалення відтворення земельних ресурсів АПК. Аграр. економіка. 2016. Т. 9, № 1–2. С. 68–74.
62. Юхновський О. Прозорість у системі управління землями – досвід Німеччини. Німецько-український агрополітичний діалог. Київ–Берлін, 2017. 52 с.
63. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Вип. 8. Ч. 2. 2016. С. 127–131.
64. Boyle, M.A. A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities / M.A. Boyle, K.A. Kiel // Journal of Real Estate Literature. – 2013. – № 9 (2). – P. 117–144.
65. Davis, M.A. The price of residential land in large US cities / M.A. Davis, M.G. Palumbo // Journal of Urban Economics. – 2008. – № 63 (1). – P. 352–384.
66. Europe in figures: Eurostat yearbook 2013–2014: Eurostat. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities. Official site of Statistical Office of the European Communities. Brussel: Eurostat, 2016.
67. Glaeser, E.L. The causes and consequences of land use regulation: evidence from Greater Boston / E.L. Glaeser, B.A. Ward // Journal of Urban Economics. – 2009. – № 65 (3). – P. 265–278.
68. Gubanischeva, M. Development of information support during the cadastral assessing / M. Gubanischeva // Proceedings of the Trends and Innovations in

Economic Studies, Science on Baikal Session (TIESS 2020), The European Proceedings of Social and Behavioural Sciences (EpSBS). – Irkutsk : European Publisher, 2020. – № 96. – P. 298–305.

69. Gubanischeva, M. Green building object: environmental criterion for calculating the property tax / M. Gubanischeva // Global Social and Economic Challenges and Regional Development : 16th International Conference of the Association of 164 Economic Universities of South and Eastern Europe and the Black Sea Region (ASECU). – Novosibirsk : NSUEM, 2021. – P. 154–157.
70. Huang, H. Residential land use regulation and the US housing price cycle between 2000 and 2009 / H. Huang, Y. Tang // Journal of Urban Economics. – 2012. – № 71 (1). – P. 93–99.
71. Joshua M. Duke, Junjie Wu The Oxford Handbooks of Land Economics. New York: Oxford University Press, 2014. 114 p.
72. Kok, N. Land use regulations and the value of land and housing: An intrametropolitan analysis / N. Kok, P. Monkkonen, J.M. Quigley // Journal of Urban Economics. – 2014. – № 81. – P. 136–148.
73. Land administration for sustainable development / Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace, Abbas Rajabifard. Esri Press, 2010. 506 p.