

## НАУКОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

УДК 657.92

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ, В ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ

*Ю. О. Кірічек д. т. н., проф., заслужений оцінювач УТО, Є. О. Ландо к. т. н., доц, оцінювач,  
Є. Ю. Гайденко ст. викладач*

**Ключові слова:** оцінка нерухомості, оподаткування, грошова оцінка, нормативна вартість земельної ділянки, ринкова вартість

**Вступ.** Оцінка нерухомості для цілей оподаткування останнім роком вийшла на перший план в дискусії щодо змін нормативної бази. У нашій країні як залишок від попередньої економічної системи оподаткування землі та поліпшень виконується окремо. Так, згідно зі ст. 201 Земельного кодексу України [1] розмір земельного податку визначають на підставі нормативної грошової оцінки земельних ділянок, як і для визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Закон [2] поширює сферу використання нормативної грошової оцінки земель на визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, а також для визначення державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок. Використання нормативної грошової оцінки земель поширене також для визначення розміру податку при продажу земельних ділянок [6].

**Постановка проблеми.** Земельний кодекс пропонує визначати грошову оцінку земельних ділянок на рентній основі за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Правові засади проведення оцінки земель визначає Закон України «Про оцінку земель», у відповідно з яким нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. У разі, коли рентний дохід та ставка капіталізації відповідають поточним ринковим умовам, за цим підходом визначається ринкова вартість. Тобто чинне законодавство в цілому відповідає загальноприйнятому у світі підходу до визначення ринкової вартості земельних ділянок як бази оподаткування. Крім того, згідно із законом [2], нормативно-правові акти з проведення оцінки земель повинні розроблятися з урахуванням вимог положень Національних стандартів оцінки [3; 4] та затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Згідно зі ст. 12 Закону [2] нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організацію і виконання землеоціночних робіт та порядок використання їх результатів. На жаль, чинна методика вкрай обмежує можливості використання ринкової інформації під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Так, методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів дає можливість враховувати тільки витрати на освоєння та облаштування території, місце розташування земельної ділянки та обмежено враховувати її функціональне використання. В той час, як відомо, цінотвірними факторами землі є ще економічні фактори (інвестиційна привабливість території, рівень доходів населення, ризики, економічний стан загальний та в регіоні та ін.), права щодо земельної ділянки (юридичні, політичні, адміністративні фактори, умови забудови та використання, обмеження та ін.) та фізичні фактори, такі як розмір, форма, конфігурація, фронтальна сторона, рельєф, інженерно-геологічні та екологічні умови та ін. Все це не в змозі охопити чинна методика. В результаті виникає значна розбіжність між ринковою та нормативною вартістю земель, що спотворює висновок про цінність земель під час використання даних нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тобто під час оподаткування, нарахування орендної плати, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та ін.

Крім того, згідно зі ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 5 – 7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз на 7 – 10 років із наступною індексацією, що не відображає дійсного стану ринку земель. Це особливо ясно під

час кризи, коли високі темпи інфляції підвищують нормативну вартість на фоні значного падіння цін на земельні ділянки, що ще більше поглиблює ці розбіжності та сприяє розбалансуванню системи оподаткування земельних ділянок.

**Виклад матеріалу.** Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів посідає важливе місце серед видів нормативних грошових оцінок, бо саме тут розташовані найбільш цінні землі країни та головні промислові, соціальні та громадські об'єкти, саме ці землі найбільш коштовні та значною мірою наповнюють бюджет. Процедура проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок визначена Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [5].

Чинна методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначає вартість земельних ділянок залежно від середньої базової вартості земель населеного пункту, їх розташування та функціонального використання. Базова вартість земель населеного пункту визначається на підставі витрат на освоєння та облаштування території в частині відновної вартості інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Це єдиний показник формули розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, що вимірюється у грошових одиницях. На жаль, він дуже опосередковано та неоднозначно корелює із ринковою вартістю земель.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки, не враховують дійсної структури комерційного використання земель, хоча і направлені на урахування відносної прибутковості видів економічної діяльності, тобто платоспроможності платника податку, але, на жаль, не стимулюють раціонального використання земельних ресурсів.

Коефіцієнти, які характеризують розташування земельної ділянки, розраховані на підставі зонування земель та розглядають регіональні, зональні та локальні коефіцієнти – рентотвірні фактори, від яких у принципі залежить ринкова вартість земельних ділянок. Вони найбільше наближені в цій методиці до ринкових і в цілому мають відповідати принципам оцінки згідно з Національними стандартами, але все ж мають нормативний характер.

Таким чином, визначена вартість земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок населених пунктів має деякі ознаки наближення до ринкової вартості, але їх недостатньо. Це ілюструє проведений порівняльний аналіз ринкової та нормативної вартості земель у межах економіко-планувальних зон, проведений у м. Дніпропетровську (рис. 1 – рис. 3). При діапазоні ринкової вартості земельних ділянок у межах міста від 50 грн/м<sup>2</sup> до 4 000 грн/м<sup>2</sup> нормативна вартість земель житлової забудови складає від 145 грн/м<sup>2</sup> до 1 250 грн/м<sup>2</sup>, а для земель комерційного використання від 409 грн/м<sup>2</sup> до 3 125 грн/м<sup>2</sup>. У центральних районах міста, де розташовані найдорожчі земельні ділянки, їх ринкова вартість перебільшує нормативну вартість земель житлової забудови в 2,5 раза, в той час як на околиці, навпаки, менша у 2 – 4 рази (рис. 4). Ці співвідношення для ринкової вартості земель комерційного використання мають дещо менше значення (рис. 5).

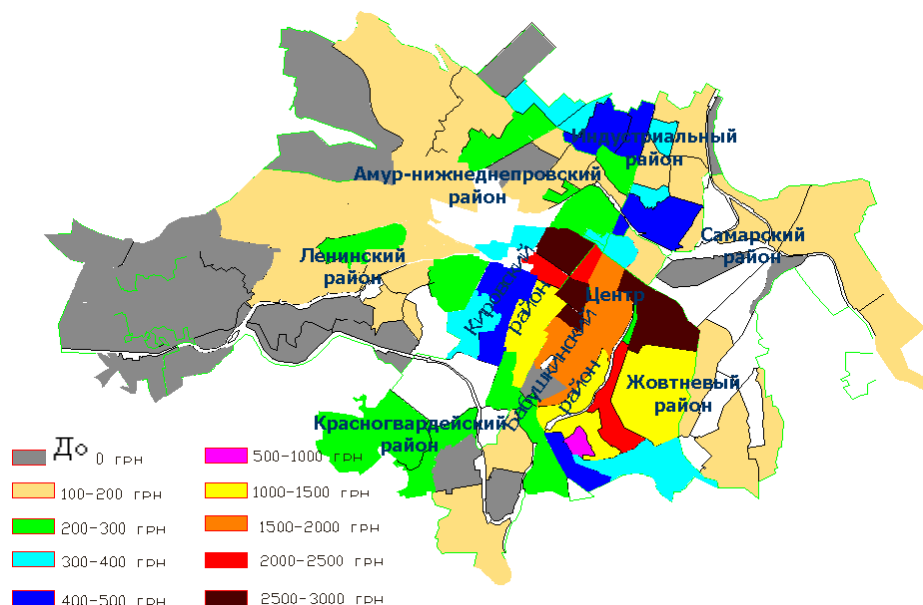


Рис. 1. Діапазони ринкової вартості земельних ділянок в м. Дніпропетровськ

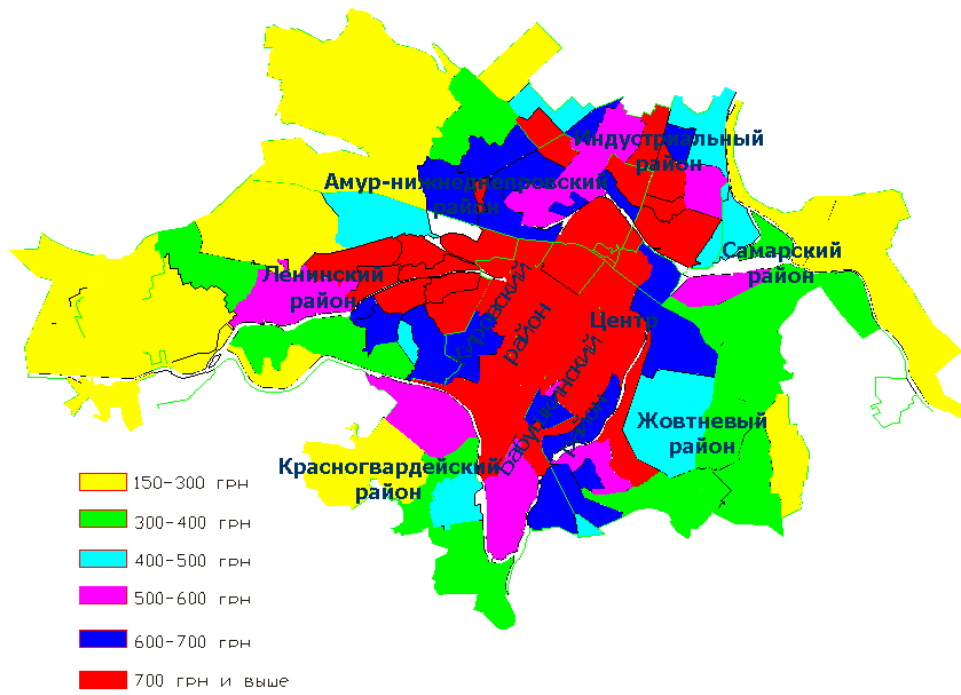


Рис. 2. Діапазони нормативної вартості земель житлової забудови в м. Дніпропетровськ

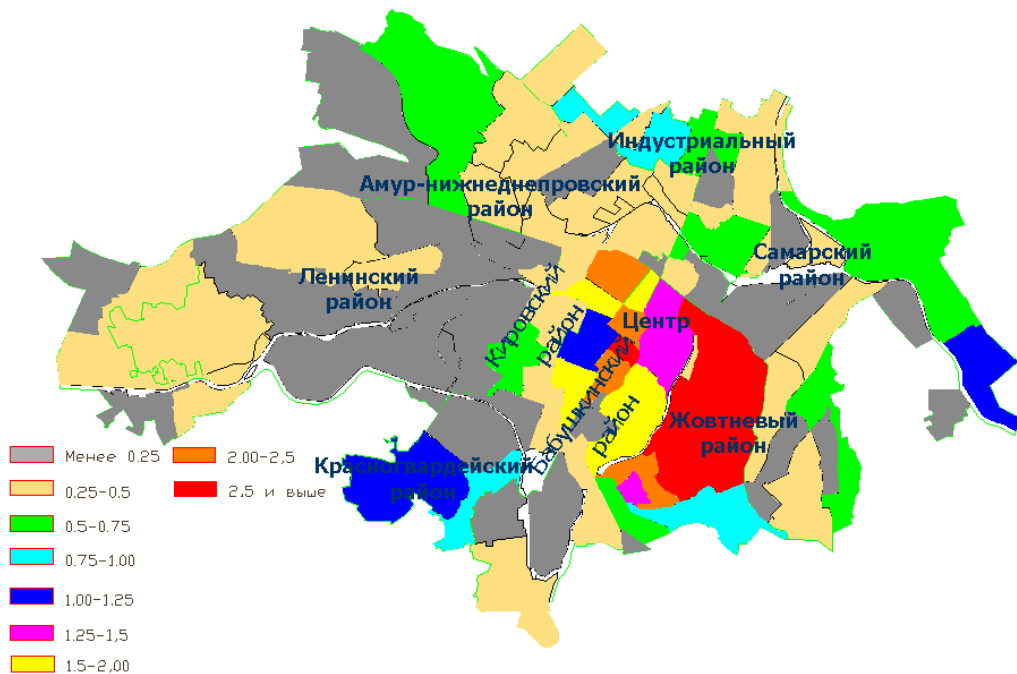


Рис. 3. Співвідношення ринкової вартості земельних ділянок до нормативної вартості земель житлової забудови в м. Дніпропетровськ

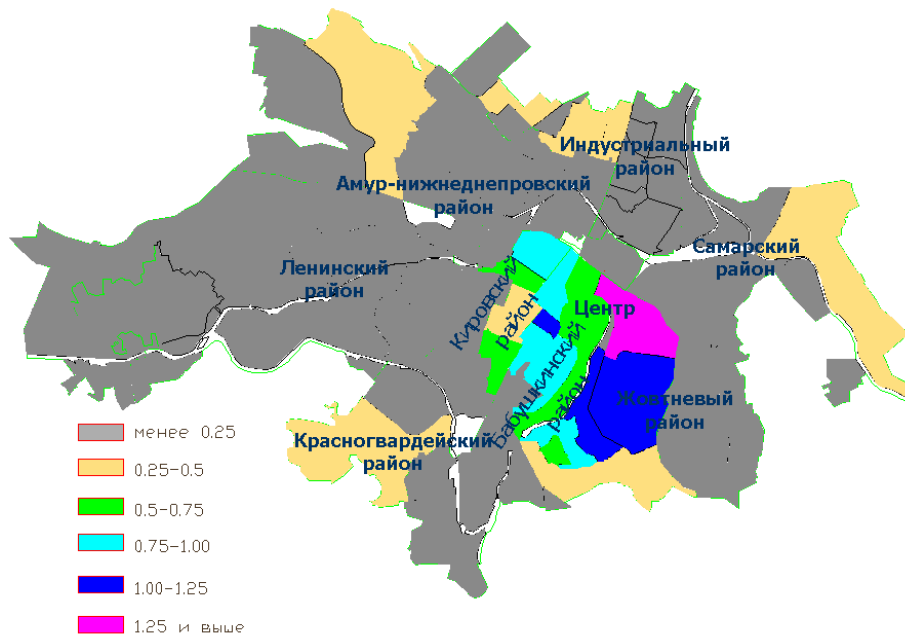


Рис. 4. Співвідношення ринкової вартості земельних ділянок до нормативної вартості земель комерційного використання в м. Дніпропетровськ

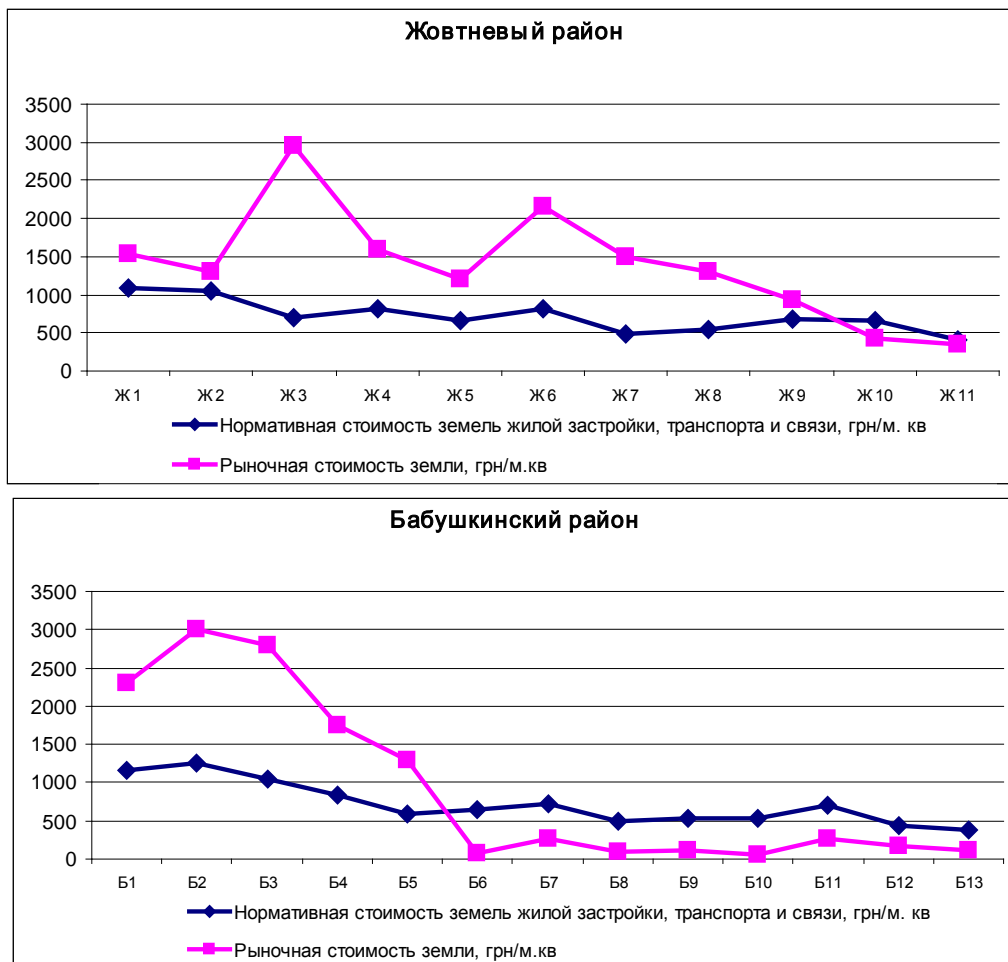


Рис. 5. Ринкова вартість земельних ділянок та нормативна вартість земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон по центральних районах м. Дніпропетровськ

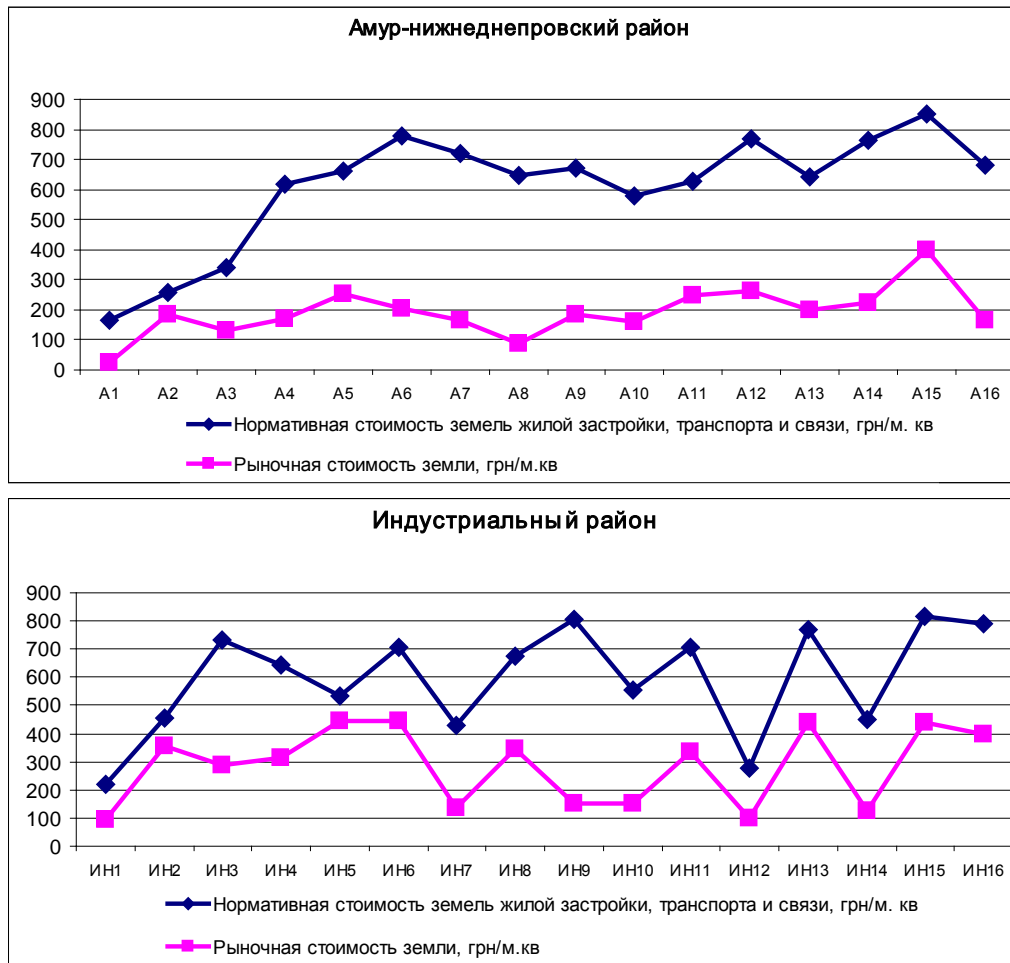


Рис. 6. Рынкова вартість земельних ділянок та нормативна вартість земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон по віддалених від центру районах м. Дніпропетровськ

Аналіз ринкової вартості земельних ділянок та нормативної вартості земель житлової забудови в межах економіко-планувальних зон по адміністративних районах м. Дніпропетровськ (рис. 5, 6) показує значну різницю в кількісному виразі та в цілому більш задовільну якість кореляцію.

**Висновок.** На підставі проведеного аналізу можна зробити висновок, що визначена згідно з чинною методикою нормативної оцінки [5] вартість земель околиці майже вчетверо перевищує ринкову вартість і, навпаки, нормативна вартість центральної зони міста майже у 2,5 раза менша за ринкову вартість. Тобто підприємства та населення, що користуються більш дорогими землями, недоплачують за вигоди свого розташування, в той час як околиці переплачують. Такий стан нормативної оцінки земельних ділянок не сприяє раціональному використанню земель та вимагає перегляду методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

У цьому аспекті цінним є міжнародний досвід. Якщо проаналізувати досвід Європи та країн СНД, розташованих ближче до нашої країни, то можна дійти висновку, що значна більшість країн не розділяє при оподаткуванні нерухомість на землю та поліпшення, там нараховують податок на цілісний об'єкт нерухомості. Це такі країни як Австрія, Бельгія, Велика Британія, Данія, Ісландія, Іспанія, Киргизстан, Кіпр, Латвія, Нідерланди, Німеччина, Російська Федерація (з 2009 р.), Словаччина, Фінляндія, Швеція. Земля в сільській місцевості та цілісні об'єкти нерухомості є об'єктами податку у Вірменії, Італії та Франції. І тільки в Білорусі, Грузії, Естонії, Казахстані та в Україні роздільно оподатковують землю та поліпшення. Такий неприродний поділ заважає об'єктивній оцінці нерухомості й Україні треба щонайшвидше виходити з цього клубу до першої групи розвинених країн, де нерухомість при оподаткуванні

не розділяють на землю та поліпшення. Але, зважаючи на багаті сільськогосподарські землі та відносно низьку щільність забудови країни, землі сільськогосподарського призначення повинні оцінюватися окремо.

### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: станом на 21 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України. – Офіційне. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – 98 с. (Бібліотека офіційних видань).
2. Про оцінку земель. Верховна Рада України; Закон: станом на 11 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України. Офіційне. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – 30 с. (Бібліотека офіційних видань).
3. Національний стандарт № 1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: станом на 10 вересня 2003 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1440. – К. : Вид-во КМ України, 2004. – 11 с. (Бібліотека офіційних видань).
4. Національний стандарт № 2. Оцінка нерухомого майна: за станом на 28 жовтня 2004 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1442. – К. : Вид-во КМ України, 2004. – 10 с. (Бібліотека офіційних видань).
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: станом на 27.01.2006 р. / Держкомзем України, Мінбудархітектури України, Українська академія аграрних наук. – Наказ № 19/16/22/11/17/12. – К. : Парлам. вид-во, 2007. – 6 с. (Бібліотека офіційних видань).
6. Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються): станом на 26 жовтня 2011 р. / Кабінет Міністрів України. – Постанова № 1103. – К. : Вид-во КМ України, 2011. – 5 с. (Бібліотека офіційних видань).

УДК:657.92:658.155

### О ПРИМЕНЕНИИ «ПРАВИЛА ГАЛАСЮКА» ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОСТИ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЁТАХ

*В. В. Галасюк, к. э. н., акад. АЭНУ, засл. оценщик УОО  
ООО фирма «ИНКОН-ЦЕНТР», консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»*

**Ключевые слова:** пропорции, пропорциональность, квазипропорциональность, коэффициенты пропорциональности, коэффициенты квазипропорциональности

Пропорциональность используется в бесчисленном множестве разнообразных расчетов, осуществляемых в различных сферах человеческой деятельности.

подавляющим большинством специалистов использование коэффициентов пропорциональности, констант или коэффициентов в расчетах воспринимается как процесс объективный, абсолютно лишённый субъективности и обеспечивающий как минимум математически справедливые расчеты.

Структура слова «пропорция» означает нечто, что предопределяет ту либо иную порцию. Поэтому подавляющим большинством людей распределение благ, основанное на «справедливых» математических расчётах, в основу которых положена пропорциональность и вытекающие из неё коэффициенты пропорциональности, воспринимается именно как справедливое распределение благ. Вместе с тем, это далеко не всегда так.

В данной статье изложены результаты исследований автора, которые демонстрируют возможность целенаправленного управления результатами расчётов, в основе которых лежат различные пропорции и соответствующие им коэффициенты пропорциональности.

Несмотря на то, что в прошлых столетиях вопросам пропорциональности уделялось много внимания, на современном этапе развития экономической науки тема пропорциональности не является предметом активных научных исследований и, видимо, именно поэтому автору не удалось обнаружить современных публикаций по этой тематике.

Вместе с тем, озабоченность многих людей на планете бесконечно увеличивающимся разрывом в благосостоянии богатых и бедных придаёт особую актуальность вопросам