

Андрій БУТОВ

к. е. н, доцент

Тернопільський національний економічний університет

Вікторія БУТОВА

студентка

Тернопільський національний економічний університет

ЗНАЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ У ЗДІЙСНЕННІ ПРАВОЧИНІВ

У нашій країні земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Існуючі проблеми в земельних відносинах, насамперед, пов'язані з правильною оцінкою земельних ресурсів. Розвиток економіки на ринкових засадах посилює значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини.

При продажу, даруванні або спадкуванні земельних ділянок застосовується грошова оцінка землі. Земельним кодексом України встановлено, що грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі [2]. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки – це встановлення передбачуваного доходу, який отримується або може бути отриманий від земельної ділянки. Такий дохід від земельної ділянки визначається відповідно до офіційно затверджених нормативів та формул.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки потрібна у випадках:

- встановлення розміру податку за земельну ділянку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки які перебувають у державній та комунальній власності;
- розрахунку втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд;
- розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Законом України «Про оцінку земель» визначено поняття оцінки земель та її види, а також спеціальні норми щодо проведення та використання таких оцінок.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є особливо важливою при сучасному розвитку ринкових відносин, оскільки відсутність актуальної та об'єктивної інформації про ринкову вартість земельної ділянки унеможлиблює здійснення успішного оформлення документів щодо відчуження земельної ділянки.

Для того щоб прийняти вигідне та економічно обґрунтоване рішення ще до укладення договору відчуження земельної ділянки, насамперед необхідно знати її вартість.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки

Така оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом про оцінку земель, а також іншими законами.

Експертна грошова оцінка – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

При цьому вартість земельної ділянки – це еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Тобто в результаті експертної грошової оцінки земельної ділянки визначається ймовірна найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. При

цьому слід зазначити, що ціна земельної ділянки – це фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця [1].

Водночас згідно Цивільного кодексу ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [3].

Таким чином, експертна грошова оцінка земельної ділянки може застосовуватися при встановленні сторонами ціни в договорі, щодо якої досягнуто згоди. Ціна, вказана в договорі, може відрізнятись від зазначеної в звіті з експертної грошової оцінки вартості, за яку можливе (ймовірна сума грошей) відчуження такої земельної ділянки.

Водночас Законом про оцінку земель встановлено обов'язкове проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Експертна грошова оцінка є обов'язковою при:

– відчуженні та страхуванні земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

– заставі земельної ділянки;

– визначенні інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

– визначенні вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

– визначенні вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

– виділенні або визначенні частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

– відображенні вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

– визначенні збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором рішенням суду.

У всіх інших випадках експертна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених Законом про оцінку землі та іншими законами України.

Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має стати базою для формування ринку землі в Україні, що забезпечить його розвиток на засадах сталого розвитку.

Список використаних джерел

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>