

2. Макарычева Е.А. Развитие рекреации в соответствии с концепцией устойчивого развития / Е.А. Макарычева // Экология и жизнь. – 2011. – № 4. – С. 19-28.
3. Шумпетер Й.А. Теория экономического развития / Й.А. Шумпетер. – М. : Прогресс, 1982. – 456 с.
4. Геець В.М. Трансформаційні перетворення. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку / В.М. Геець, Б.Є. Кваснюк. – К. : Фенікс, 2003. – 377 с.
5. Быков А.Т. Курортно-туристский комплекс как объект управления / Быков А.Т., Карпова Г.А., Кветенадзе Л.А. – СПб : Изд-во СПб ГУЭФ, 2010. – 146с.
6. Нуреев Р. Теории развития: новые модели экономического роста / Р. Нуреев // Вопросы экономики. – 2011. – № 9. – С. 136-157.
7. Тимохин В.Н. Методология моделирования экономической динамики: монография / В.Н. Тимохин. – Донецк : Юго-Восток, 2007. – 269 с.
8. Савушкін Д.І. Модель розвитку курортно-рекреаційної економіки на основі трансформаційного циклу / Д.І. Савушкін // Проблеми Економіки. – 2015. – № 1. – С. 36-47.

2.9. Вартість земельно-майнового комплексу як об'єкт стратегічного управління

В форматі сучасних трансформаційних зрушень важливу роль відіграє визначення вартості землі, яка б відповідала існуючим умовам господарювання як в контексті функціонування цілісних земельно-майнових комплексів так і при використанні земельних ділянок як окремих одиниць. В Європейських країнах, Японії, Китаї капіталізація земельних відносин, оцінка земель, залучення іпотеки, оцінювання вартості землі як активу балансу підприємств докорінно змінило економічну ситуацію. Як результат, бюджетні надходження у більшості країн світу на $\frac{3}{4}$ формуються за рахунок рентних, в тому числі і земельних, платежів.

До відмінних рис землі порівняно з іншими засобами виробництва відноситься її просторова обмеженість, сталість місцезнаходження і незамінність.

У той час як інші засоби виробництва можуть бути створені в необхідних кількостях і розмірах, поверхня землі не може бути розширена. Просторова обмеженість землі як об'єктивна властивість, усупереч мальтузіанському закону, що зв'язує обмеженість землі зі зменшенням родючості при наступних вкладеннях в неї капіталу, означає не обмеженість її продуктивних сил, а лише необхідність і можливість використання землі у визначених природою просторових межах.

З просторовою обмеженістю землі пов'язана така особливість як сталість її місцезнаходження, тобто, необхідність використання земельної ділянки там, де вона розміщується. Принцип непереміщення земельної ділянки має значення для вирішення питань територіального розміщення і спеціалізації народного господарства і впливає на витрати виробництва і собівартість сільськогосподарської продукції.

Істотною особливістю землі є її незамінність, тобто, неможливість використовувати замість неї які-небудь інші засоби виробництва.

Земельні відносини є вольовими суспільними відносинами, носять об'єктивний «характер і є економічними відносинами. Землю включено в сферу виробництва, всяке виробництво є присвоєння індивідуумом предметів природи в тій або іншій формі власності. Виникнення відносин власності на землю як умову матеріального виробництва й іншої соціальної діяльності зумовлює економічний характер земельних відносин, в основі яких лежить земельна рента. Рента є економічною формою реалізації земельної власності.

Специфіка утворення земельної ренти в населених пунктах полягає в тому, що земля в містах розглядається не як засіб (ресурс) виробництва, що притаманно сільськогосподарському виробництву, а як просторовий базис забезпечення життєдіяльності.

Цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток, що виникає у містах перш за все завдяки зручності місцезнаходження відносно ринків ресурсів і збуту та інфраструктурному облаштуванню території. За можливість отримання цього доходу власне і справляється плата за міські землі. Вона повинна відповідати грошовій сумі, яка, якщо її вкласти в банк, дасть у вигляді відсотків з вкладу прибуток такою ж розміру, що і рентний дохід, який щорічно одержується з даної земельної ділянки. Тобто, ціна землі - це капіталізована земельна рента.

Ціннісні міських земель складається з показників диференціальної, абсолютної та монопольної ренти.

Диференціальна рента відображає конкретну цінність земельної ділянки і поділяється на ренту за рахунок:

- доступності ділянок, що зумовлена зменшенням витрат на ввіз сировини, матеріалів, комплектуючих виробів та вивіз готової продукції, а також зростанням продуктивності праці робітників внаслідок зниження транспортної втоми;
- освоєності території, що визначається зниженням вартості продукції завдяки скороченню витрат на створення інженерно-транспортної інфраструктури (мереж енерго- та водопостачання, каналізації, шляхів автомобільного та залізничного транспорту тощо);
- ефективності додаткових капіталовкладень в облаштування території, яка зумовлена можливостями і вигодами даної ділянки, а також способом її використання, зокрема, поєднання сумісних між собою

функцій: пропозиція додаткових послуг формує за цих умов підвищений попит і таким чином збільшує споживчі властивості ділянки.

Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки на відміну від диференціальної ренти вона не залежить від конкретних властивостей ділянки. Її показники відносяться в цілому до галузі чи виду діяльності, що використовує землю, і визначаються притаманній їй органічній будові капіталу: будь-яка галузь народного господарства використовує землю в якості просторового операційного базису, створюючи тим самим мінімальну галузеву ренту. Її можна назвати рентою переваги цілі використання.

Монопольна рента в місті утворюється на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, ТАК як для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок в наслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них. Особливо — в районах, які мають якості, що практично не можливо відтворити: ядро центру, що історично склався; заповідні території, території з оздоровчими властивостями тощо.

Обмеженість міських земель як ресурсу з певними властивостями на кожному часовому етапі розвитку суспільства в рамках окремих регіонів та населених міст призводить, по того, що визначальним в ціноутворенні на міські землі є попит на розміщення в найсприятливіших умовах. Тобто, реальна вартість землі може бути встановлена лише за умови існування ринку землі на підставі кон'юнктури попиту і пропозиції. Інакше кажучи, її формують чотири фундаментальних фактори: попит, пропозиція (точніше їх обмеженість), корисність та відчуженість об'єктів.

За кордоном інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, виникненням приватної власності на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості. Оскільки капіталістичні відносини у розвинених країнах Заходу почали виникати ще в XVIII-XIX ст., то і грошова оцінка земель нараховує не менший термін.

Оцінка власності ґрунтується на класичній і сучасній економіці. До сорокових років минулого сторіччя в багатьох країнах було розроблено майже схожі принципи і методики оцінки, проте лише у другій половині сторіччя почав розвиватися підхід до поняття оцінки як до професії.

Протягом 60-70-х років деякі національні організації оцінювачів розробили й опублікували Стандарти професійної практичної діяльності для своїх членів. За приклад це взяли й інші, та й ще розробили Кодекси професійної етики. Зміст Стандартів поєднав розуміння професійних вимог та потреби ринку. В окремих країнах Стандарти цілком або частково були інкорпоровані у національні закони і положення. Деякі професійні організації виробили контрольні і виконавчі процедури, що дозволяють

виражати своє судження і позбавляти професійного статусу члена організації у випадку серйозного порушення ним стандартів або пов'язаних із ними етичних норм.

До кінця 1970-х у міру продовження розвитку цих процесів стало очевидно, що розширення діяльності міжнародних фінансових інститутів і інтеграція національних ринків досягла такої стадії, що назріла гостра необхідність у виробленні єдиних міжнародних стандартів оцінки. Стало очевидно, що відсутність міжнародних угод по стандартах оцінки буде потенційним джерелом усіляких помилок і непорозумінь.

Саме з розуміння необхідності впровадження єдиного підходу до оціночної діяльності у 1981 році було утворено Міжнародний Комітет по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН), основними завданнями якого є формулювання і публікація в суспільних інтересах Стандартів і практичних рекомендацій по процедурі оцінки майна для використання у фінансовій звітності і здійснення діяльності по поширенню цих матеріалів у світовому масштабі, сприяння їхньому прийняттю і дотриманню національними організаціями. Завданням Комітету також є коригування Стандартів з урахуванням думок різних країн і виявлення, у міру їх виникнення, розходжень у формулюваннях Стандартів або їхньому застосуванні.

Міжнародні стандарти оцінки було визнано міжнародною спільнотою про що свідчить включення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної і Соціальної Ради ООН.

На сьогодні Стандарти оцінки виражають загальну думку понад 40 країн-учасниць.

Для забезпечення кращої узгодженості між різними фаховими дисциплінами і для зменшення непорозумінь, пов'язаних із мовними бар'єрами, Стандарти містять вступний розділ - "Загальні поняття і принципи оцінки", що є основою для кожного із Стандартів Ринкова вартість і бази, відмінні від ринкової вартості, викладено в Стандартах МКСОН 1 і 2 відповідно, є основою для стандарту МКСОН 3 - "Оцінка з метою фінансової звітності і суміжної документації".

Слід зазначити, що Міжнародними стандартами оцінки передбачається безумовне використання оцінювачами законодавчої та нормативної бази тієї країни, де вони здійснюють свою діяльність.

Розглянемо основні особливості оцінки земель у зарубіжних країнах. Насамперед, розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції і спрямована на визначення розмірів податку за землю, та ринкову (експертну), що застосовується при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо).

Другою важливою особливістю оцінки земель за кордоном є те, що земельна ділянка, як правило, розглядається невід'ємною складовою цілісного майнового комплексу і оцінюється разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній.

Третя особливість оцінки земель полягає у диференційованому підході до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

Особливої уваги заслуговує питання встановлення ставок земельного податку (податку на нерухомість). У більшості країн розміри податків на нерухомість приймаються національними законами і, як правило, справляються органами влади загальнодержавного або регіонального рівня з різним ступенем участі органів місцевого рівня. У деяких англomовних країнах, таких як США і Канада, ставки податку на нерухоме майно визначаються на місцевому рівні, базуючись на сумах надходжень, які уряд потребує отримати під стягнення податків.

У зарубіжних країнах податок на нерухомість складає суттєву частку у надходженні до муніципальних бюджетів (30-80%). Зокрема, у Сполучених Штатах ця цифра досягає 75%, у Франції — 35%, в Нідерландах — 67%.

Розглянемо досвід виконання грошової оцінки земель у розвинених західних країнах.

Сполучені Штати Америки - федеративна держава з широкими повноваженнями окремих штатів, кожен з яких має свою Конституцію. Саме Конституції штатів визначають процедуру оцінки нерухомого майна, яке включає як невід'ємну частину земельні ділянки. В усіх штатах нерухоме майно оцінюється за дійсною ринковою ціною та за однаковим зразком з порівнюваним майном. Дійсна ринкова ціна - це ціна, за якою майно продається за умови бажання покупця і продавця, при цьому між покупцем і продавцем немає особливих відносин. Однаковий зразок означає, що майно, яке порівнюється в дійсній ринковій ціні, треба зіставити в його оціненій вартості.

Отже, дійсна ринкова ціна є базою як для оцінки нерухомості з метою її продажу, застави, інших трансакцій, так і для визначення нормативної бази оцінки з метою оподаткування майна.

Розглянемо порядок оцінки нерухомого майна на прикладі штату Вірджинія (округ Ферфакс). Безпосередньо оцінкою нерухомості в окрузі займається відділ нерухомості, який функціонує при бюро оцінки місцевого органу самоврядування і відповідає за щорічну переоцінку всього нерухомого майна в окрузі. Відділ відповідає за перегляд не тільки раніше виконаних оцінок нерухомості, але й за оцінку нових збудованих об'єктів.

Починаючи з 1977 року бюро оцінки застосовує автоматизовану систему оцінки (САА), яка використовує розповсюджені у Сполучених Штатах три основні методи оцінки нерухомості: вартісний, регресійний та традиційний (відстеження вартості об'єктів нерухомості в часі).

Після закінчення процесу комп'ютеризованої оцінки об'єктів нерухомого майна експертом здійснюється їх порівняння та вибір найсправедливішої оцінки.

Розрахована таким чином ринкова вартість майна стає базою для визначення ставки податку на нерухоме майно. Оподатковується земля та поліпшення, включаючи будинки, інші споруди та пересувні будинки, що використовуються як житло. Податок Встановлюється відповідно до 100% визначеної чистої ринкової вартості станом на 1 січня поточного податкового року. В разі зміни оцінки вартості власники отримують повідомлення поштою. Існує чіткий механізм перевірки та оскарження оцінки.

Ставки податку на нерухоме майно встановлюються кожної весни місцевим органом самоврядування при прийнятті бюджету (у США податки на нерухомість повністю запишаються в місцевому бюджеті). Ставка податку коливається у межах 1-3% від 100 долл. встановленої вартості. В окрузі Ферфакс в 1997 році ставка податку при середній вартості одиниці нерухомості в 190,1 тис. долл. складала 1,23%.

В умовах активно працюючого ринку нерухомості щоденно у США здійснюється сотні тисяч операцій із трансакцій майна, які спираються на його ринкову оцінку. Безпосередньо оцінкою займаються приватні фірми, інформація про пропозиції продажу і купівлі об'єктів нерухомості публікується у пресі. Вартість забудованих земель коливається по країні досить суттєво. Найбільша вартість 1 кв. м землі спостерігається у межах великих мегалополісів (Манхеттен у Нью-Йорку - до 23,5 тис. долл.).

Система грошової оцінки, що діє у Сполученому Королівстві Великої Британії, має певні особливості, а також відмінності на території її складових частин.

Перше, на що слід звернути увагу - об'єкт оцінки. У Великій Британії як правило оцінюється нерухомість — разом земельна ділянка, будівлі та споруди.

Як і у більшості країн, у Великій Британії діють одночасно дві системи оцінки: експертна і нормативна. Перша застосовується при здійсненні трансакцій, друга виконує суто фіскальні функції.

Експертна оцінка базується на світовому досвіді і чутливо реагує на коливання ринку. За основними підходами вона досить схожа на ту систему, що запроваджується і в Україні відмінності не носять принципового характеру. А от нормативна оцінка заслуговує на увагу, оскільки її принципи значно відрізняються від тих, які запроваджені в Україні.

У Великій Британії встановлено 8 груп вартості майна.

Назва групи	Вартість майна	Розмір податку
A	До 40 000 фунтів	6/9
B	Від 40 000 до 52 000 фунтів	7/9
C	Від 52 000 до 68 000 фунтів	8/9
D	Від 68 000 до 88 000 фунтів	1
E	Від 88 000 до 120 000 фунтів	11/9
F	Від 120 000 до 160 000 фунтів	13/9
G	Від 160 000 до 320 000 фунтів	15/9
H	Понад 320 000 фунтів	18/9

Дані на кінець 1995 року. Результати оцінки періодично оновлюються, приблизно раз на п'ять років.

Абсолютне значення рядка D встановлює місцева рада графства. Як правило, розмір коливається не надто сильно по різних регіонах — приблизно 400-800 фунтів стерлінгів на рік.

Далі дуже просто порахувати розмір податку по окремому власнику: якщо базову вартість, (рядок D) встановлено 600 фунтів, то нерухомість до 40000 буде оподатковуватись на рівні 400 фунтів, а нерухомість вартістю понад 320 000 фунтів буде оподатковуватись, на рівні 1200 фунтів. При цьому не має значення, яку саме вартість має майно: 321 тисячу, чи 320 мільйонів фунтів, податок буде однаковий.

Пояснення цьому дуже просте - у Великій Британії досить високі інші податки, тому людина яка володіє значною власністю і сплачує інші податки, не повинна занадто обтяжуватись податком на нерухомість. Це зумовлено історичною особливістю формування культурної спадщини Сполученого Королівства - більшість старовинних маєтків та замків дуже дорогі, а спадкоємці не завжди мають достатні прибутки для утримання їх в належному стані. Певна м'якість оподаткування дозволяє зберігати "дух нації".

Другим важливим аргументом є те, що людей, які мають таку коштовну нерухомість не так багато в країні, і не вони становлять основну частину платників податку. Поряд з цим така система сприймається нацією як справедлива, результатом чого є щорічна сплата податків на рівні 95 %.

У населених пунктах Великої Британії ціни на нерухомість коливаються досить суттєво залежно від місце розташування об'єкту та ринкових факторів, що впливають на попит та пропозицію. В 90-х роках 1 кв.м. ділянки житлової забудови в центрі Лондона за стандартних умов становила 250-270 фунтів, Уельсі 40-50 фунтів, Шотландії – 50-60 фунтів, Північній Ірландії – 20-25 фунтів [1].

Земельним кодексом України визначені види оцінки земель, основні критерії, напрями використання та державного регулювання у сфері оцінки.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Згідно із статтею 5 цього Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних

ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Статтею 18 вищезазначеного Закону встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться: розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років [2].

По землях населених пунктів та інших землях несільськогосподарського призначення діючі нині показники оцінки представлені:

- Нормативною грошовою оцінкою земель міст Києва, Севастополя, окремих обласних центрів, міст обласного, районного підпорядкування, селищ міського типу та сільських населених пунктів, що здійснена за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 із змінами від 30.05.1997р. №525;
- експертною грошовою оцінкою земельних ділянок, здійснюваною за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531.

Методологія проведення існуючої нормативної грошової оцінки земель побудована наступним чином:

1. Для земель сільськогосподарського призначення:
 - за даними про природний, господарський стан та правовий режим земель за даними державного земельного кадастру 1980-1986 рр.;
 - за величиною рентного доходу, який розраховано на основі матеріалів економічної оцінки сільськогосподарських угідь, проведеної у 1988 році за даними господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1980-1986 рр. та результатами бонітування ґрунтів 1993 року;
2. Для земель населених пунктів та земель іншого несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів:
 - за розміром рентного доходу, який розраховується з використанням витрат, здійснених на освоєння та облаштування територій, а також з урахуванням місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва;
 - за величиною рентного доходу та економічного ефекту, що створюється внаслідок використання земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Ринкова ціна земельної ділянки формується в процесі купівлі-продажу залежно від попиту і пропозицій. Важливою особливістю оцінки земель за кордоном є те, що земельна ділянка, як правило, розглядається

невід’ємною складовою цілісного майнового комплексу і оцінюється разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній. Інструментарно-методичні засоби оцінки ринкової вартості земельно-майнового комплексу наведено на рис.1. За Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами.

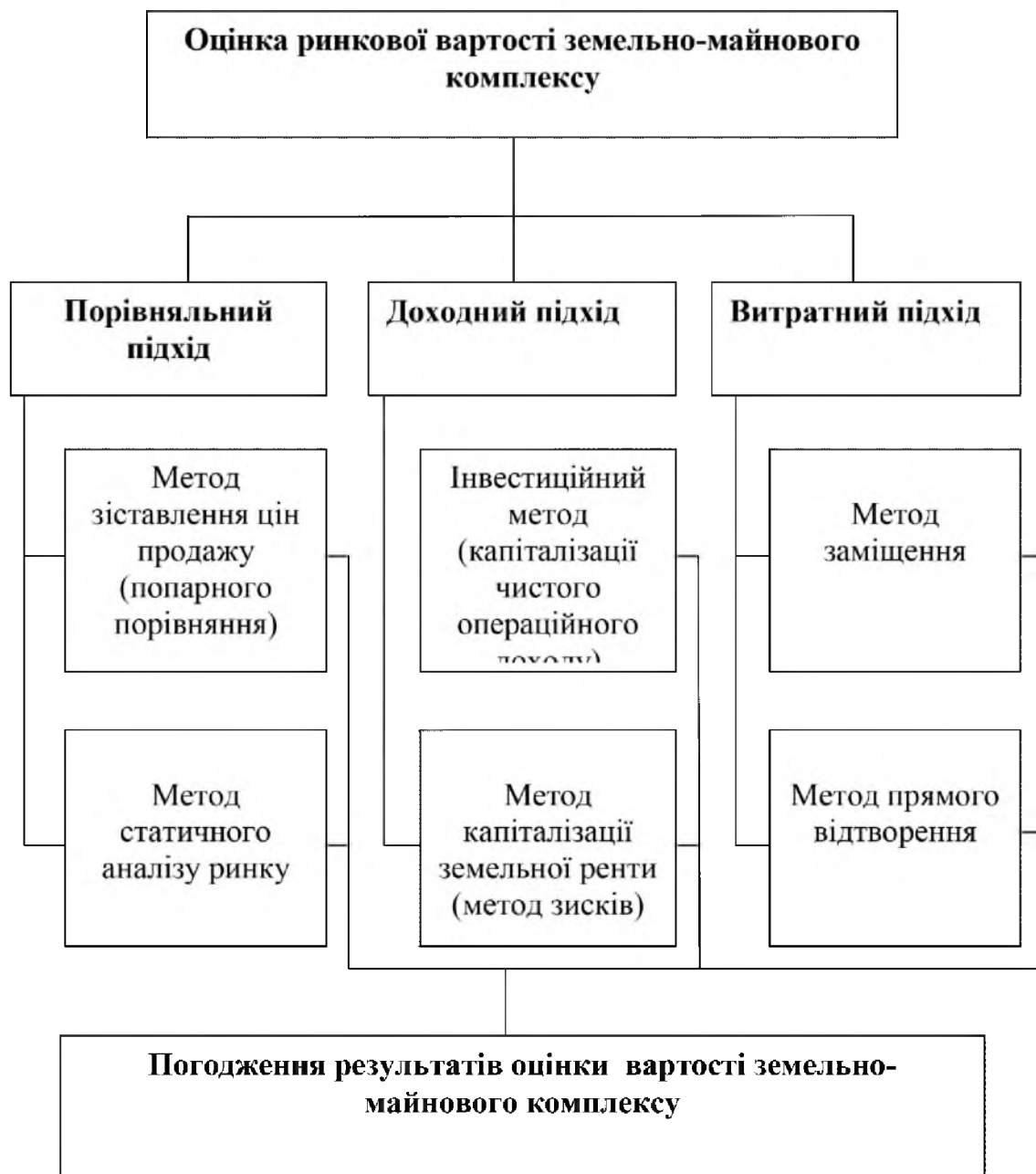


Рис.1 Структура інструментарно-методичних засобів оцінки ринкової вартості земельно-майнового комплексу

Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні, скажімо, для зведення будівельних об'єктів будь-якого призначення. Цей стандарт «є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна...»[3].

Виконуючи оцінювання земель слід пам'ятати застереження європейців: якщо є досить ринкових даних для підтвердження оцінки, визначається ринкова вартість; якщо ринкових даних недостатньо або необхідно виконати особливі умови, то результатом оцінки буде неринкова вартість. Міжнародний стандарт оцінки 1 (МСО 1) «Ринкова вартість як база оцінювання» (авторство належить Міжнародному комітету по Стандартам оцінки майна) звертає увагу на такі важливі моменти:

1. Періоди різких змін стану ринку проявляються в різких коливаннях цін. Ця так звана порушена рівновага може тривати протягом низки років і бути звичайним та очікуваним в найближчому майбутньому станом ринку. В інших ситуаціях різкі економічні коливання можуть призвести до значної строкатості ринкових даних. Операції, що надто відрізняються від середніх ринкових показників, оцінювач повинен враховувати помірковано або відкидати зовсім. За наявності реалістичного ринкового рівня в оцінювача як завжди залишається можливість покладатися в своїх міркуваннях на доступну ринкову інформацію. Ціни окремих операцій не можуть свідчити про ринкову вартість, але результати аналізу таких ринкових даних під час оцінки слід брати до уваги.

2. На ринках з поганою кон'юнктурою або такою, що знижується, не завжди може знайтися достатньо велика кількість «добровільних продавців». Деякі (хоча не обов'язково всі) операції можуть включати елементи фінансового (або ін.) примусу або відбуватися за умов, що зменшують або зводять нанівець реальну добровільність деяких продавців. Оцінювач повинен зважати на всі існуючі чинники такого ринку і надати конкретним операціям такої ваги, яка, на його думку, щонайкраще відображає стан ринку. На розпродажах майна в обов'язок ліквідаторів, як правило, входить отримання найвигіднішої ціни. Проте операції при цьому можуть здійснюватися без досить ретельного або досить тривалого маркетингу. Оцінювач повинен визначити, якою мірою такі операції відповідають умовам, що містяться у визначенні ринкової вартості, і яку вагу слід надавати таким даним.

3. У перехідні ринкові періоди, що характеризуються різкими коливаннями цін, існує ризик переоцінити або недооцінити власність, що розглядається, через помилку з вибором значимості даних реальних операцій, або через необґрунтовані ринкові прогнози. За цих обставин оцінювач повинен ретельно аналізувати і інтерпретувати поточний стан

ринку і тенденції, що існують на ньому, піклуючись про те, щоб у звіті були вичерпним чином розкриті результати його дослідження [4].

Згідно з МСО визначення виду вартості не є проблемою. Отримання ринкової чи відмінної від ринкової вартості (наприклад, при існуючому використанні) обумовлюється в договорі на оцінювання. Якщо оцінювач матиме конкретне завдання не враховувати варіанти використання, що відмінні від наявного використання, він не зобов'язаний буде показувати ринкову вартість.

У МСО передбачено, що на ринках, які характеризуються надзвичайною нестабільністю чи відчутною нерівновагою між попитом та пропозицією, імовірно, найефективніше використати майно — зберегти його для майбутнього вжитку. Там, де використання землі і зонування перебувають у стадії зміни, найбільш ефективно використання (далі — НЕВ) може бути проміжним використанням.

Оскільки ринок має характерні для нього умови, то оцінювачі завжди повинні з'ясовувати — чи відповідають наявні дані критеріям визначення ринкової вартості. У Європейських стандартах оцінки нерухомості TEGoVA визначено поняття ринкової вартості за існуючого використання: «Ринкова вартість за існуючого використання — це розрахована на основі продовження існуючого використання, але за допущення незанятості сума, за яку майно слід обмінювати на дату оцінки між готовим купити покупцем і готовим продати продавцем в комерційній операції після належного маркетингу, під час якого сторони діяли компетентно, обачливо і без примусу».

Під час розрахунку ринкової вартості відповідно до п. 1.2. МСО 1 і Національних стандартів спочатку необхідно встановити найефективніше використання або найвірогідніше використання. «Найкраще і найефективніше використання» за стандартами TEGoVA є терміном, вживаним IVSC (Міжнародним комітетом стандартів оцінки) і широко використовуваним у Північній Америці. Це синонім терміну «Ринкова вартість».[4]

Найбільш ефективно ["найвище і найкраще"] використання визначається як найбільш вірогідне використання майна, яке є фізично можливим, належним чином виправданим, юридично допустимим, здійсненням з фінансової точки зору, і в результаті якого вартість оцінюваного майна є найвищою.

Більшість майна оцінюється як сукупність земельної ділянки і поліпшень. У таких випадках оцінювач, як правило, знаходить ринкову вартість з урахуванням найбільш ефективного використання земельної ділянки з наявними поліпшеннями.

Використання майна, не дозволене законом або фізично неможливе, не може розглядатися як найбільш ефективно. Навіть у разі юридично допустимого і фізично можливого використання від оцінювача

може знадобитися пояснення, реабілітовуюча його думка про те, що з розумних міркувань подібне використання є вірогідним.

Після того, як аналіз покаже, що з розумних міркувань один або декілька варіантів використання є вірогідними, перевіряється їх обґрунтованість з фінансової точки зору. Те використання, при якому оцінюване майно матиме максимальну вартість і яке відповідає іншим вимогам, вважається найбільш ефективним.

Застосування цього визначення дозволяє оцінювачеві визначати міру зносу і застарівання будівель, найбільш відповідний характер поліпшень для земельної ділянки, судити про здійсненність реабілітаційних і реноваційних проектів, а також орієнтуватися у багатьох інших ситуаціях, пов'язаних з оцінкою.

Поняття найбільш ефективного використання є базовим, а також воно є невід'ємною частиною розрахунків ринкової вартості.

Враховуючи, що експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється на основі трьох методичних підходів кожний з яких включає декілька методів – ці методичні підходи в їх комбінації утворюють широку палітру методів для різних передумов оцінки земельних ділянок таблиця 1 [5].

Експертна грошова оцінка, або незалежна процедура оцінки повинна повністю гарантувати замовнику впевненість у правильності визначення ринкової вартості як земельної ділянки так і земельних поліпшень, через аналіз найефективнішого використання, який виявляє найбільшу прибутковість та конкурентоспроможність виду використання кожного об'єкту власності. Але це можливо лише за умови застосування всіх трьох методичних підходів, як того і вимагає класична повна процедура незалежної експертної грошової оцінки, яка базується на міжнародних стандартах оцінки.

Базова вартість землі має опиратись на ринкову вартість земельних ділянок і враховувати всі провідні фактори, що впливають на її величину. За теперішніх умов ринкової економіки постає питання щодо ефективності та обґрунтованості використання раніше розроблених методик нормативної грошової оцінки земель, а також їх відповідності нинішнім економічним реаліям, і перш за все показникам ринку землі. Механізм нормативної грошової оцінки, який ґрунтується на застосуванні нормативних оціночних показників, властивий умовам планової економіки і далеко не завжди ефективно функціонує в умовах ринкової економіки.

Таблиця 1

Методичні підходи та методи оцінки земельних ділянок

№ п/п	Методичні підходи до оцінки	Основні засади методичних підходів	Методи оцінки, додаткові принципи та умови його застосування	Суть методу
1	2	3	4	5
1	Дохідний підхід (капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма))	Базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання (НЕВ) та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу	Інвестиційний метод (капіталізації чистого операційного доходу) Земельна ділянка – не поліпшена (умовно вільна від поліпшень) Умови застосування – можливість отримання у майбутньому доходів від здачі земельної ділянки в оренду за ринковою ставкою орендної плати, яка задовольняє інтерес інвестора	Визначення ринкової вартості земельної ділянки РВзд як капіталізованого чистого операційного доходу (від надання земельної ділянки в оренду) за ставкою капіталізації для землі Сзд (пряма капіталізація) Чистий операційний дохід ЧОДзд визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами $РВзд = ЧОДзд / Сзд$
			Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків) Земельна ділянка – поліпшена (поліпшення відносяться до землі як засобу виробництва)	Визначення ринкової вартості земельної ділянки як капіталізованої земельної ренти (рентного доходу) за ставкою капіталізації для землі (пряма капіталізація)

1	2	3	4	5
			або неполіпшена (умовно вільна від поліпшень) Принцип доданої продуктивності від землі як засобу виробництва Умови застосування – можливість отримання очікуваних у майбутньому доходів від земельної ділянки при її НЕВ	Рентний дохід РДзд розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника $РВзд = РДзд / Сзд$
2	Порівняльний підхід (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок)	Ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування; Передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки	Метод зіставлення цін продажу (попарного порівняння) Земельна ділянка – не поліпшена (умовно вільна від поліпшень) Принцип існування ефективно функціонуючого ринку на якому інвестори купують і продають аналогічні активи Умови застосування – наявність достатньої інформації про ціни продажу (пропонування) подібних земельних ділянок	Вартість земельної ділянки визначається на рівні цін проданих (запропонованих до продажу) подібних ділянок з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостей земельних ділянок, що впливають на їх вартість Метод передбачає таку послідовність оціночних процедур: - збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібних ділянок та визначення об'єктів порівняння; - зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу

				(пропонування) об'єктів порівняння $Ц_i^{кор} = Ц_i + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{ij}$ Ц_і^{кор} – скоригована ціні і-го об'єкта порівняння за сукупністю m факторів порівняння; - визначення вартості об'єкта оцінки шляхом узгодження отриманих результатів Ц_і^{кор} (згідно п.20 НСО №2)
			Метод статичного аналізу ринку Земельна ділянка – не поліпшена (умовно вільна від поліпшень) Принцип існування ефективно функціонуючого ринку продажів нерухомого майна Умови застосування – наявність достатніх обсягів інформації (про ціни продажу (пропонування) та характеристики подібних земельних ділянок) для застосування методів	Метод передбачає використання моделей багатофакторного регресійного аналізу для визначення вартості оцінюваної земельної ділянки у залежності від встановлених ціноутворюючих факторів, характерних для ринку подібних ділянок Лінійне регресійне рівняння $y = \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_k x_k + b$ Мультиплікативна регресійна модель $y = \beta_1^{x_1} \cdot \beta_2^{x_2} \cdot \dots \cdot \beta_k^{x_k} \cdot b$ $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ – параметри моделі, що відповідають кож-ному незалежному ціноутворюючому фактору x_k розраховуються

			математичної статистики	за фактичними значеннями цих факторів. Ці параметри показують наскільки змінюється вартість у при зміні k -го фактору на одиницю Параметри регресійної моделі розраховуються за допомогою вбудованих функції множинної регресії в пакеті Microsoft Excel
3	Витратний підхід (урахування витрат на земельні поліпшення)	Ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення ; застосовується для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень; полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки (п.6 НСО №2); залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення)	Метод прямого відтворення Земельна ділянка – поліпшена, але розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень (п.7, п.23 НСО №2) Земельні поліпшення – у вигляді забудови Принцип оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, але інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього (або подібного) нерухомого майна в сучасних умовах	Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур: - визначення ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (як умовно вільної від поліпшень); - визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень; - розрахунок величини накопиченого зносу (знецінення) земельних поліпшень;

		земельних поліпшень – ЗВЗ (ЗВВ) – та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання; ЗВЗ (ЗВВ) земельних поліпшень передбачає визначення поточної вартості витрат на їх відтворення або заміщення з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення)	з урахуванням доходу підрядника Умови застосування – для проведення оцінки об’єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об’єкта оцінки його НЕВ Метод заміщення Земельна ділянка - поліпшена, але розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень (п.7, п.23 НСО №2) Земельні поліпшення – у вигляді забудови Принцип оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, але інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього (або подібного) нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника Умови застосування – для визначення	- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень – ЗВЗ (ЗВВ) – як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень; - визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень як ЗВЗ (ЗВВ), збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою) Для визначення ринкової вартості земельної ділянки як умовно вільної використовуються інші методичні підходи.
--	--	--	--	--

			вартості заміщення об'єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді	
4	Поєднання (комбінування) методичних підходів №2 та №3	№2 Порівняльний підхід (принципи заміщення та попиту і пропонування) №3 Витратний підхід (принципи корисності і заміщення)	Економічний метод Земельна ділянка – поліпшена (забудована або планується до поліпшення у відповідності з НЕВ) Принцип внеску землі у ринкову вартість поліпшеної земельної ділянки Принцип доданої продуктивності (дохідності) Умови застосування – наявність достатньої інформації про ціни продажу (пропонування) подібних поліпшених земельних ділянок, а також інформації щодо вартості витрат на земельні поліпшення, які склалися на	Метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки (ринковою вартістю) $PВ_{пд}$ і витратами $PВ_{п}$ на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора $PВ_{зд} = PВ_{пд} - PВ_{п}$ При цьому ринкова вартість поліпшеної ділянки визначається із застосуванням порівняльного підходу (наприклад, методу попарного порівняння) для подібних поліпшених земельних ділянок, а ринкова вартість витрат на земельні поліпшення визначається як ринкова вартість усіх складових цих витрат (ринкова вартість поліпшень може бути заміщена ЗВЗ (ЗВВ) цих поліпшень – за певних умов, наприклад для спеціалізованого нерухомого майна,

			конкретному ринку	для незавершеного будівництва)
			Метод співвіднесення (перенесення) Земельна ділянка – поліпшена (забудована або планується до поліпшення у відповідності з НЕВ) Принцип внеску землі у ринкову вартість поліпшеної земельної ділянки Принцип доданої продуктивності (дохідності) Умови застосування – наявність достатньої інформації про ціни продажу (пропонування) подібних поліпшених земельних ділянок, а також інформації щодо найбільш вірогідної частки землі у вартості забудованої ділянки	Метод передбачає визначення вартості землі як частки $\text{Ч}_{\text{зд}}$ в загальній ринковій вартості поліпшеної земельної ділянки $\text{РВ}_{\text{зд}} = \text{РВ}_{\text{пд}} \cdot \text{Ч}_{\text{зд}}$ При цьому ринкова вартість поліпшеної ділянки визначається із застосуванням порівняльного підходу (наприклад, методу попарного порівняння) для подібних поліпшених земельних ділянок. Визначення частки $\text{Ч}_{\text{зд}}$ потребує додаткових досліджень та обробки статистичної інформації за певний період часу щодо продажів забудованих ділянок (зокрема у межах міста). Якщо обсяг інформації дозволить зробити висновки щодо земельних ділянок певного місцезонашування та категорії поліпшень, то такі висновки знадобляться при визначенні частки $\text{Ч}_{\text{зд}}$
5	Посвідчення (комбінування) методичних підходів №1 та №3	№1 Дохідний підхід (принципи найбільш ефективного використання та очікування)	Метод залишку для землі Земельна ділянка – поліпшена (планується до поліпшення) у	Ринкова вартість земельної ділянки визначається як різниця поточною вартістю чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки $\text{ЧОД}_{\text{пд}}$

		№3 Витратний підхід (принципи корисності і заміщення)	відповідності з НЕВ Принцип доданої продуктивності (дохідності) Умови застосування - можливість забудови оцінюваної земельної ділянки поліпшеннями, які генерують дохід, зокрема за рахунок інвестиційного капіталу	капіталізованого за ставкою $C_{пд}$ для цілісного об'єкта нерухомості (поліпшеної ділянки) і вартістю земельних поліпшень $PВ_{п}$ $PВ_{зд} = ЧОД_{пд} / C_{пд} - PВ_{п}$ Визначення $C_{пд}$ для цілісного об'єкта нерухомості (поліпшеної ділянки) є найважливішим моментом у застосуванні методу. Найкращим є метод екстракції (при розвиненому ринку продажів подібних поліпшених ділянок). Також застосовується метод Ринга для визначення складової ставки капіталізації, якою є норма повернення капіталу та інші методи.
			Метод розподілення доходу Земельна ділянка – поліпшена планується до поліпшення у відповідності з НЕВ. Принцип доданої продуктивності (дохідності) Умови застосування - можливість забудови оцінюваної	Ринкова вартість земельної ділянки $PВ_{зд}$ дорівнює різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки $ЧОД_{пд}$. Та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал, яка капіталізується за ставкою капіталізації для землі $C_{зд}$. при цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток ринкової вартості поліпшень

			земельної ділянки поліпшеннями (або використання існуючої забудови при умові, що вона відповідає принципу НЕВ), які генерують дохід, зокрема за рахунок інвестиційного капіталу, від здачі нерухомості в оренду	РВ _п та ставки капіталізації для поліпшень С _п $РВ_{зд} = (ЧОД_{пд} - РВ_{п} \cdot C_{п}) / C_{зд}$
6	Поєднання (комбінування) методичних підходів №1, №2, №3	№1 Дохідний підхід (принципи найбільш ефективного використання та очікування) №2 Порівняльний підхід (принципи заміщення та попиту і пропонування) №3 Витратний підхід (принципи корисності і заміщення)	Метод розвитку (можливого використання) Земельна ділянка - не поліпшена або поліпшена, існуюче використання якої не є НЕВ Принципи найбільш ефективного використання: очікування та доданої продуктивності (дохідності) Умови застосування – існуюче використання земельної ділянки не приносить дохід і є можливість альтернативного використання земельної ділянки шляхом її розвитку	Метод поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому ринкова вартість землі визначається як різниця між дисконтова ними доходами від передбачуваного використання і дисконтова ними витратами, пов'язаними з переходом до цього використання. До складу доходів відносяться також доходи, які можуть бути отримані від передбачуваного продажу розвиненої нерухомості.

П'ять із дев'яти методів згідно із Методикою 1531 та Порядком №2 до неї базуються на оцінці вартості земельних поліпшень і використовують у своїй основі техніку «залишку» для земель при найбільш ефективному використанні. Аксиома оцінки полягає в тому, «що вартісною основою будь-якого об'єкта «нерухомості», «нерухомих речей», «нерухомого майна», є вартість земельної ділянки».

Ігнорування та небажання враховувати оцінку земельних поліпшень при визначенні вартості земельної ділянки є порушенням вимог щодо виконання незалежного експертного судження. Це призводить до неякісної оцінки, яка в свою чергу вплине на прийняття юридичних та майнових рішень, які наносять шкоду як інтересам держави так і приватного власника. Тому є потреба чітко класифікувати земельні поліпшення з урахуванням впливу екологічного середовища беручи до уваги наступні види екологічних проблем: прояв небезпечних процесів; погіршення стану ландшафту; деградацію природної складової екосистеми міста; хімічне забруднення складових екосистем міста; прояв небезпечних природних і техногенних процесів; загрози для здоров'я і життя населення; забруднення довкілля відходами виробництва; трансформацію компонентів природного середовища; погіршення якості умов проживання людини.

Алгоритм сучасної експертної грошової оцінки земель має базуватися на повній ідентифікації об'єкта оцінки за існуючими оновленими класифікаторами для всіх категорій земель і класифікаторами, які потрібно створити, зокрема, це класифікатори:

- цільового призначення земельних ділянок;
- цільового використання земельних видів економічної діяльності для земельних ділянок;
- обмежень та обтяжень земельних ділянок;
- земельних поліпшень та погіршень;
- найбільш ефективного використання земельних ділянок;
- право власності на земельні ділянки;
- речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно.

Така ідентифікація земельної ділянки дасть повну уяву про неї як про об'єкт оцінки, а саме дозволить зробити компетентне експертне судження щодо:

1. можливості отримання прямої вигоди від прав власності, цільового призначення та використання земельної ділянки;
2. віднесення земельної ділянки до прибуткової (дохідної або недоходної);
3. існування найбільш ефективного використання [5].

А це в свою чергу вплине на підвищення достовірності висновків щодо вартості земельної ділянки і відповідно доцільності формування цілісного земельно-майнового комплексу.

Особливості земельно-майнового комплексу як об'єкта оцінки зумовлюють залежність його вартості від якісних характеристик і властивостей, правового режиму, місця розташування, а також кон'юнктури ринку.

Для цього пропонується методичний інструментарій розрахунку вартісної оцінки ЦЗМК :

$$V_{\text{ЦЗМК}} = f(V_z, B_n, ПВД_{0H})$$

де $V_{\text{ЦЗМК}}$ - вартість земельно-майнового комплексу;

B_n - витрати на земельні поліпшення(інфраструктуру)

$ПВД_{0H}$ - потенційний валовий дохід об'єкта нерухомості, що оцінюється

V_z – вартість земельної ділянки .

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (або капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) (D_0) та витратами на земельні "поліпшення(B_n) за формулою:

$$V_z = D_0 - B_n$$

На розвиток земельного ринку України впливають наступні (за ступенем зменшення впливу) економічні, правові, організаційні, політичні, соціальні та культурно-історичні чинники. На думку експертів, розвиток земельного ринку може привести до ряду наслідків негативного і позитивного характеру. Більшість експертів стурбоване процесами деградації земель і посиленням соціальної напруженості в результаті перерозподілу власності на землю. До того ж велика ймовірність того, що в результаті розвитку ринкових відносин збільшаться обсяг земельних платежів і число власників земельних ділянок. Постає питання, чи зможе ринок розподілити земельні ділянки в руках найбільш ефективних власників. Міжнародний досвід, насамперед КНР, свідчить, що ефективність використання земель не залежить як від типу угоди, на основі якої були придбані відповідні права, так і від форми власності. Стійкість землеволодіння залежить від захищеності правового статусу землекористувача використовувати землю в тому або іншому праві та реалізувати свої права на вироблений ним продукт.

Список літератури:

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф. М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. - К.: Профі, 2002. - 256 с.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV - [Електрон.ресурс].- Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>
3. Постанова КМУ від 28 жовтня 2004 року № 1442 «Про затвердження Національного стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» - [Електрон.ресурс].- Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

4. Т.Панасько Оцінка земельних ділянок сільгосппризначення за міжнародними стандартами або наскільки ми готові застосовувати світовий досвід / Землевпорядний вісник – 2012 - №1 – С.24-29

5. В.Дворнік Експертна грошова оцінка вартості земельних поліпшень. Як домогтися достовірності висновків? / Землевпорядний вісник – 2010 - №4 – С.21-27

2.10. Стандартизація та сертифікація послуг як інструмент управління якістю обслуговування на підприємствах готельної індустрії регіонів і країни в цілому

Постановка проблеми. 2017 рік держава в особі Департаменту туризму і курортів Міністерства економічного розвитку оголосила роком туризму в Україні. Мета реалізації Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року, що схвалена розпорядженням КМУ від 16.03.2017 р. № 168-р - формування сприятливих умов для активізації розвитку сфери туризму та курортів згідно з міжнародними стандартами якості та з урахуванням європейських цінностей, перетворення її на високорентабельну, інтегровану у світовий ринок конкурентоспроможну сферу, що забезпечує прискорення соціально-економічного розвитку регіонів і держави в цілому, сприяє підвищенню якості життя населення, гармонійному розвитку і консолідації суспільства, популяризації України у світі [1].

Особливу актуальність набуває проблема тому, що сьогодні Україна маючи потужний турпотенціал, ще не спроможна конкурувати з розвинутими країнами світу за рівнем розвитку турінфраструктури та якості обслуговування на підприємствах готельної індустрії. Це вимагає подальшого дослідження засад управління якістю послуг та обслуговування на підприємствах готельної індустрії регіонів та країни в цілому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз останніх публікацій з теми даного дослідження показав, що питання розвитку готельної індустрії розкрито в роботах вчених: Агафонова Л.Т., Агафонова О.Є., Нечаюк Л.І., Телеш Н.О., Байлик С.І., Скобєлева Г.С., Мілінчук О.В., Теодорович Л.В.; питання якості обслуговування: Байлик С.І., Васков Ю.Ф., Федорченко В. К., Мініч І. М.; питання стандартизації та сертифікації послуг: Анисимов В.П., Яцук А.В., Галасюк С.С., Кириченко Л.С., Мережко Н.В., Салухіна Н.Г., Язвінська О.М. Не применшуючи внеску вчених у дослідження даної проблематики, вважаємо що подальше дослідження питання стандартизації та сертифікації як інструменту управління якістю обслуговування на підприємствах готельної індустрії є актуальним.