

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ДАЛЯ

Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов

ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Рекомендовано

*Міністерством освіти і науки, молоді та спорту України
для студентів вищих навчальних закладів*

Київ
«Центр учбової літератури»
2012

УДК 336:658.1(075.8)

ББК 65.291.9я73

К 17

Гриф надано

Міністерством освіти і науки, молоді та спорту України

(Лист № 1/11-11511 від 17.12.2010 р.)

Рецензенти:

Внукова Н. М. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління фінансовими послугами Харківського національного економічного університету;

Череп А. В. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів Запорізького національного університету;

Гончаров В. М. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки підприємства і управління трудовими ресурсами Луганського національного аграрного університету, заслужений діяч науки і техніки України.

Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д.

К 17 Оцінювання майна. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.

ISBN 978-611-01-0305-3

У навчальному посібнику викладено теоретичні і практичні основи оцінювання майна, особливості визначення його вартості, розглянуто порядок проведення експертного оцінювання нерухомості, земельно-кадастрових робіт, методику оцінювання потенціалу підприємства. Доповнено практикумом, у якому представлено задачі, ситуації, вправи для самостійної роботи і контролю знань.

Посібник призначено для викладачів і студентів економічних вузів, а також для підприємців, спеціалістів усіх напрямів підприємницької діяльності, регіональних органів управління, що цікавляться проблемами оцінювання майна.

УДК 336:658.1(075.8)

ББК 65.291.9я73

ISBN 978-611-01-0305-3

© Калінеску Т. В., Романовська Ю. А.,
Кирилов О. Д., 2012.

© Центр учбової літератури, 2012.

ПЕРЕДМОВА

Ринкова трансформація економіки держави потребує досконалих механізмів аналізу ресурсної бази суб'єкта господарювання і визначення ґрунтовних підходів до оцінювання майна підприємства. У стратегії післякризового розвитку національної економіки країни дедалі більшого значення набуває відповідність й взаємоузгодженість майнових інтересів суб'єктів господарювання. В той же час доступи на ринки України ускладнені і пов'язані зі значними майновими ризиками та юридичними проблемами щодо визначення майна. У цьому зв'язку важливу роль у підготовці висококваліфікованих фахівців покликані відігравати методики, принципи, підходи, що висвітлюють питання оцінювання майна в Україні.

Вітчизняна школа оцінювання та аналізу майна склалася саме на основі адаптації основних положень зарубіжних шкіл до умов українського ринку. Саме усі існуючі підходи і намагалися викласти автори навчального посібника, використавши при підготовці досягнення й досвід, напрацьований зарубіжними й українськими дослідниками. При написанні посібника знайшли своє відображення теоретичні і практичні розробки вчених: В.В. Григор'євої, І.М. Островкіної, Д.С. Добряка, А.Т. Тихонова, Л.В. Паламарчук, Н.П. Лебедь., Г.І. Мікеріна, М.В. Павлова, А.Г. Грязнової, М.А. Федотової та ін.

Основна мета навчального посібника – логічне, комплексне сучасне викладення як базових понять, так і важливіших методів та прийомів економічного аналізу майнових ресурсів суб'єктів господарювання. Специфіка та новизна навчального посібника полягає в узагальненні різних точок зору щодо теоретичних основ оцінювання майна із застосуванням авторського висвітлення курсу дисципліни “Оцінювання майна”.

У роботі підкреслюються взаємозв'язки теоретичних розділів з набуттям практичних навичок, що дозволить студентам адаптувати здобуті теоретичні знання до реальних умов функціонування українських підприємств.

Хочеться сподіватись, що авторському колективу вдасться довести до широкої аудиторії свої новаторські підходи до оцінювання майна й певне коло економічних інструментів його дослідження.

Посібник може бути корисним для викладачів і студентів вищих навчальних закладів, особливо економічних спеціальностей, галузі знань “Економіка і підприємництво”. Наведений у навчальному посібнику матеріал знадобиться також керівникам і фахівцям з аудиту, економістам підприємств та установ усіх форм власності, а також тим, хто цікавиться різними аспектами, підходами й проблемами з оцінювання майна.

I. ФОРМУВАННЯ МЕТОДОЛОГІЧНИХ ОСНОВ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА

- 1.1. Нормативна характеристика та основні ознаки майна.
- 1.2. Процедура здійснення оціночної діяльності.
- 1.3. Нормативні підходи до оціночної діяльності в Україні.
- 1.4. Інфраструктура ринку землі.

Ключові слова: майно, нерухоме майно, оціночна діяльність, процедура оцінки, оцінювачі, ринок землі, інфраструктура ринку землі, управління земельними ресурсами.

1.1. Нормативна характеристика та основні ознаки майна

Термін “майно” в законодавстві України і літературі вживається в різних значеннях [11, 12, 22, 55, 94, 95]. Найчастіше під майном фізичної чи юридичної особи, в тому числі сільськогосподарського товаровиробника, розуміють сукупність речей, належних їм на тому чи іншому праві: власності, повного господарського відання, оперативного управління, за договором оренди тощо.

Майно – одна з класичних категорій цивільного права, а згідно з цивільним законодавством України воно є особливим об’єктом цивільних прав [125]. Деякі теоретики податкового права вважають, що немає потреби для цілей оподаткування вводити спеціальну дефініцію поняття “майно”, а доречно використовувати ту, що надана в цивільному законодавстві [125]. Така позиція викликає певні заперечення. Термінологія податкового законодавства має свої особливості обумовлені специфікою відносин. Крім того, відпо-

відно до Цивільного кодексу України [125], до майнових відносин, заснованих на адміністративному або іншому владному підпорядкуванні однієї сторони іншій, а також до податкових, бюджетних відносин цивільне законодавство не застосовується, якщо інше не встановлено законом.

Відомий вчений-цивіліст Г.Ф. Шершеневич [138, с. 120] викремлював майно в юридичному та економічному значенні. Майно з економічної точки зору – блага (речі та права на чужі дії), що є у володінні особи. В юридичному розумінні майно – сукупність майнових, тобто тих, що підлягають грошовій оцінці, юридичних відносин, в яких перебуває особа. За таких обставин зміст майна з юридичної точки зору являє собою, з одного боку, сукупність речей, що належать особі на праві власності, прав на чужі дії, а з іншого – сукупність зобов'язань, що покладені на особу. Сума відносин першого роду складає актив майна, сума відносин другого роду – пасив майна [98, с. 95]. Вважаємо, що друга група майнових об'єктів (пасив майна) не може бути об'єктом оподаткування у зв'язку з тим, що не має економічної вигоди для особи, якій належить. За таких обставин як об'єкти оподаткування майновими податками повинні розглядатися об'єкти матеріального світу (речі) або майнові права, що належать платнику податків та обумовлюють наявність економічної вигоди у платника податку як власника майна, а значить, і економічної основи податку.

Як бачимо, розуміння майна в цілях оподаткування є значно вужчим за цивільноправове. Таким чином, визначення майна, надане у ст.190 Цивільного кодексу України [125], не може у такій редакції застосовуватися для цілей оподаткування при визначенні майна як об'єкта оподаткування. Отже, найсуттєвішим для цілей оподаткування є становище майна в рамках виконання податкового обов'язку, тобто – чи пов'яже законодавець із даним видом майна виникнення та реалізацію податкового обов'язку, чи ні. Український законодавець хоча й включив майно юридичних і фізичних осіб до переліку об'єктів оподаткування, проте не надав загального (родового) визначення майна для цілей оподаткування, не деталізував, які саме види майна в Україні є об'єктами оподаткування. Однак визначення деяких видів та складових майна для цілей оподаткування можна зустріти в спеціальному податковому законодавстві України.

Слід звернути увагу та те, що визначення окремих видів майна, наведені у цивільному законодавстві та у податковому, мають

відмінності. Розглянемо категорію “нерухоме майно”, що широко використовується як у цивільному, так і у податковому законодавстві. Так, поняття “нерухоме майно”, з подальшою деталізацією видів нерухомості, закріплено у Податковому Кодексі “Про податок з доходів фізичних осіб” [106]. У свою чергу цивільне законодавство визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення і зміни їх призначення [125, ст. 181].

Проте до системи оподаткування України належать як податок на нерухоме майно (нерухомість), так і плата за землю, тому земельні ділянки та інші види нерухомого майна виступають окремими об’єктами оподаткування згідно з чинним податковим законодавством України. У вищезгаданій нормі Закону України нерухоме майно поділяється на: а) нерухомість, відмінну від землі (будівлі та споруди) і б) землю. Однак об’єктом оподаткування цим податком є не нерухоме майно, а дохід, одержаний від продажу такого майна.

У науці цивільного права виокремлюються як фізичні ознаки нерухомості (тісний зв’язок із землею та неможливість переміщення без заподіяння шкоди його призначенню), так і соціально-економічні ознаки [49; 116; 125, с. 9]. Дійсно, нерухомість має високу цінність, обумовлена її використанням, а нерухомі речі є соціально значущими об’єктами. З метою забезпечення стабільності обігу нерухомості, упорядкованості прав на таке майно законодавством встановлено особливий порядок реєстрації прав на нерухомість і правочинів з нею. Таким чином, для правового регулювання нерухомості характерне поєднання приватноправового та публічноправового методів регулювання.

Нерухоме майно як об’єкт оподаткування розглядається щодо податку на нерухоме майно (нерухомість), який є одним із класичних видів податків, що існує в багатьох податкових системах країн світу [74]. Цей податок включено до системи загальнодержавних податків і зборів (обов’язкових платежів) України, проте до цього часу податок на нерухоме майно (нерухомість) не був законно встановлений окремим нормативним актом, правовий механізм податку визначений у Податковому кодексі, що, у свою чергу, виокремлює певний обов’язок щодо його сплати. У нормативних документах нерухомим майном у цілях оподаткування даним податком розглядається нерухомість, відмінна від земельних ділянок (споруди та будівлі) та виокремлюються такі обов’язкові ознаки нерухомос-

ті як об'єкта оподаткування, як її місце розташування (територія України) та приналежність платнику податку на праві власності [106]. Аналогічні ознаки мають усі об'єкти оподаткування майнових податків. Саме нерухоме майно рельєфно відображає основні риси об'єкта оподаткування майнових податків, серед яких: необхідність державної реєстрації, оцінки та обліку, наявність стійких фізичних та якісних характеристик (площа, місце розташування, строк експлуатації тощо), наявність економічної основи, а тому нерухомість має бути використано як об'єкт оподаткування шляхом введення в дію податку на нерухоме майно (нерухомість).

Нерідко під майном розуміють не тільки речовий склад, але й нематеріальні цінності, тобто не тільки речі, а й гроші та цінні папери, майнові права, роботи та послуги, інформацію, результати інтелектуальної діяльності [62, с. 107]. Отже, майном суб'єктів сільського господарювання вважаються їх матеріальні та нематеріальні активи, крім того, до складу майна включаються і пасиви.

Спираючись на нормативну базу, можна виділити такі визначення категорії “майно” в Україні.

Майно (наказ державної митної служби) [82] – будь-які переміщені через митний кордон України предмети, продукція, в тому числі продукція, на яку поширюються права інтелектуальної власності, послуги, роботи, що належать суб'єктам зовнішньоекономічної діяльності і не призначені для купівлі-продажу або обміну (сплатної передачі).

Майно (Фонд держмайна України) [83] – матеріальні цінності, які відповідно до чинного законодавства віднесені до основних засобів (фондів).

Майно [85] – активи (оборотні та необоротні), які підприємство використовує у виробництві в процесі господарської діяльності, вартість яких відображається в балансі підприємства.

Майно [65] – житлові, дачні, садові будинки, гаражі, господарські будівлі та споруди, що розміщені на радіоактивно забрудненій території і перебувають у приватній власності громадянина-переселенця (громадянина-спадкоємця).

Майно [11] – матеріальні активи, які відповідно до чинного законодавства віднесені до основних засобів (фондів).

Майно (Міністерство транспорту та зв'язку України) [84] – речі матеріального світу, яким притаманні специфічні ознаки фізичного, економічного та юридичного характеру, вони можуть бути вилучені з володіння законного власника або пошкоджені чи знищені.

Майно [89] – матеріальні активи, які відповідно до нормативно-правових актів віднесені до основних фондів (засобів), та об’єкти незавершеного будівництва (незавершені капітальні інвестиції в необоротні матеріальні активи).

Майно (Міністерство транспорту та зв’язку України “Про затвердження Інструкції про проведення контрольних заходів фінансово-господарської діяльності підгалузей, об’єднань, підприємств, установ та організацій системи Міністерства транспорту та зв’язку України” (Інструкція, розд. 2) 28.03.2006 № 275) – сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб’єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб’єктів.

Майно [78] – матеріальні активи, які відповідно до нормативно-правових актів віднесені до основних засобів.

Майно (Міністерство вугільної промисловості України) [87] – майнові об’єкти права державної власності і закріплені за державними підприємствами, які належать до сфери управління Мінпаливенерго, на праві господарського відання або перебувають на балансах господарських товариств, управління державними корпоративними правами яких здійснює Мінпаливенерго, та не увійшли до їх статутного фонду в процесі корпоратизації.

Майно [49] – матеріальні активи, які відповідно до нормативно-правових актів віднесені до основних засобів та нематеріальних активів.

Майно (Головне контрольно-ревізійне управління України) [86] – сукупність речей та інших цінностей (включаючи кошти та нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб’єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших, передбачених законом, формах обліку майна цих суб’єктів.

Майно (Міністерство вугільної промисловості України Наказ “Про затвердження Інструкції про порядок розпорядження майном підприємств, що належать до сфери управління Міністерства вугільної промисловості України” [87]) – матеріальні активи, які відповідно до нормативно-правових актів віднесені до основних засобів та нематеріальних активів.

“Майно” [81] означає будь-які активи, матеріальні чи нематеріальні, рухомі чи нерухомі, виражені в речах чи у правах, а також

юридичні документи або акти, які підтверджують право на такі активи або інтерес у них.

Конвенція Організації Об'єднаних Націй проти транснаціональної організованої злочинності (ст.2) 15 листопада 2000 року: "Майно" включає майно будь-якого виду, незалежно від того, матеріальне воно чи виражене в правах, рухоме чи нерухоме, та правові документи або документи, які підтверджують право на таке майно або частку в ньому – Конвенція Ради Європи про відмивання, пошук, арешт та конфіскацію доходів, одержаних злочинним шляхом, та про фінансування тероризму (ст.1) м. Варшава, 16 травня 2005 року [69].

При класифікації видів майна варто звернути увагу на поділ майна на рухоме і нерухоме, що має важливе значення для аграрного сектора. До нерухомого майна належать земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти і все, що пов'язане з землею: ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди.

Необхідною передумовою здійснення будь-якої виробничо-господарської діяльності, в тому числі і в аграрному секторі економіки, є володіння суб'єктів господарювання засобами виробництва і майном, що використовується у процесі такої діяльності.

Законодавством визначаються основні джерела формування майна суб'єктів господарської діяльності. Так, згідно з п. 4 Закону від 27 березня 1991 року "Про підприємства в Україні" (втратив чинність) воно може формуватися за рахунок таких джерел: грошових і матеріальних внесків засновника чи засновників; доходів, одержаних від реалізації продукції, а також від інших видів господарської діяльності; доходів від цінних паперів; капітальних вкладень і дотацій з бюджетів; надходжень від роздержавлення і приватизації власності; придбання майна іншого підприємства, організації; безоплатних чи благодійних внесків, пожертвувань організацій, підприємств і громадян; інших джерел, не заборонених законодавчими актами України.

Майно підприємства формується при його створенні, тобто це грошові та матеріальні внески засновників. Згідно з законом "Про підприємства в Україні" засновниками підприємств можуть бути: власник або власники майна; уповноважений власником (власниками) орган чи підприємство, організація; трудовий колектив у випадках і порядку, передбачених законодавством України.

Розмір і порядок утворення майна мають бути визначеними в установчих документах. Так, в установчому договорі узгоджують-

ся загальний обсяг витрат, що передбачаються для підприємства, статутний фонд і його частка в загальному обсязі витрат; вклади засновників у речовій формі.

Для одержання доходів від реалізації продукції підприємство здійснює її на основі прямих угод (контрактів), одержаних замовлень і державних контрактів, через товарні біржі, мережу власних торговельних організацій. Придбання матеріально-технічних засобів для власного виробництва і капітального будівництва підприємство здійснює також через систему прямих угод або через товарні біржі та інші посередницькі організації [125].

Одним із джерел формування майна підприємства є доходи від Цінних паперів (акцій, облігацій, казначейських зобов'язань держави, ощадних сертифікатів, векселів). Власники цінних паперів одержують від них дивіденди, можуть їх купувати, продавати, обмінювати, як і інші товари.

Закон “Про підприємства в Україні” [38] до джерел формування майна відносить капітальні вкладення, кошти від роздержавлення і приватизації власності та придбання майна іншого підприємства.

Для сільськогосподарських підприємств джерелами формування майна є також посіви та посадки сільськогосподарських культур і насаджень, розведення продуктивної і робочої худоби, птиці бджолосімей; зведення у встановленому порядку виробничих житлових, культурно-побутових та інших будівель і споруд; використання наявних на земельних ділянках загальнопоширених корисних копалин, лісових угідь і водних об'єктів.

Залежно від правових засад володіння майном визначається його правовий режим. Під правовим режимом державного та комунального майна розуміють установлені правовими засобами порядок і умови придбання (присвоєння) майна, здійснення зазначеними суб'єктами правомочностей володіння, управління майном, а також його правову охорону [89].

Таким чином, правовий режим майна державних та комунальних суб'єктів господарювання – це встановлені нормативними актами правила, можливості, межі “панування” над належним їм майном [92]. Певні можливості щодо цих суб'єктів господарської діяльності надає право господарського відання та право оперативного управління.

Ці правомочності відрізняються від права власності тим, що власник згідно із законодавством на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому майном. Він вправі діяти

щодо нього будь-яким чином, але так, щоб це не суперечило закону. Власник може використовувати майно для здійснення господарської та іншої не забороненої законом діяльності, передавати його безоплатно чи за плату у володіння та користування іншим особам [1]. Конституція України містить застереження з цього приводу: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Результати господарського використання свого майна (виготовлена продукція, одержаний прибуток) належать власнику цього майна, якщо інше не встановлено законом або договором (наприклад, договором оренди).

Управління ж державним та комунальним майном здійснюють уповноважені державні і комунальні органи, які вирішують питання створення відповідних підприємств, визначення цілей їх діяльності, реорганізації і ліквідації, контролюють ефективність використання та збереження довіреного їм державного й комунального майна відповідно до законодавства. Майно, яке є державною чи комунальною власністю і закріплене за відповідними підприємствами, належить їм на праві повного господарського відання чи оперативного управління (казенні підприємства).

1.2. Процедура здійснення оціночної діяльності

Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) [1] – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами Закону, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. У Законі [11] – майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм внесеними згідно із Законом № 1378-IV (1378-15) від 11.12.2003 [12] майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на проваджен-

ня діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна [1, 11, 12]. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна. Вимоги до звітів про оцінку майна та актів оцінки майна встановлюються відповідно до статті 12 цього Закону [1]. Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна.

Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником. Випадки обов'язкового проведення оцінки майна встановлюються цим Законом.

Професійна оціночна діяльність [12] – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах [12]:
практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, в порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 Закону. Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України “Про судову експертизу” (4038-12), з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Суб'єктами оціночної діяльності є [80]:

суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону;

органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Права, обов'язки та відповідальність суб'єктів оціночної діяльності встановлюються цим та іншими законами.

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог Закону.

Оцінювачем не може бути особа, яка має непогашену судимість за корисливі злочини. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів встановлюються цим та іншими законами.

1.3. Нормативні підходи до оціночної діяльності в Україні

Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї зі сторін угоди та за згодою сторін.

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках [1]:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;
- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна згідно із законом;
- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання у таких випадках [7]:

- проведення суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права;

- проведення оцінки майна фізичної особи-замовника або керівників юридичної особи, яка є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки із зазначеними особами, або суб'єктом

оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки;

проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

Під час оцінки майна, що здійснюється органами державної влади, у тому числі Фондом державного майна України, та органами місцевого самоврядування, встановлюються такі обмеження [83]:

не може передбачатися виключне право її проведення органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом;

не можуть передбачатися будь-які форми виключного права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, зазначених у Законі [1], виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах [1, 11, 80, 81], які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегулівні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна [12].

Положення (національні стандарти) [89, 90] оцінки майна повинні містити визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей

проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна [89, 90]. При цьому, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом [11].

Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності – органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. При цьому, якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів із суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження, зазначені в нормативних документах [89, 90]. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна,

крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому випадку на платника як сторону договору поширюються обмеження, зазначені в нормативних документах.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання за умови виконання вимог, встановлених нормативними документами.

Законодавством [1, 11, 12] або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

Звіт про оцінку майна є документом [92], що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна

повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Акт оцінки майна є документом [17], що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акта оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акта оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна).

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульвними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульвної організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України, а також інших органах, зазначених у нормативних документах.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога

задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому випадку рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна в порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна і підготовка зазначеного висновку вимагає проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у порядку, встановленому законодавством.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

Державне регулювання оціночної діяльності полягає [46, с. 326] в забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна, забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів, проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Основними напрямками державного регулювання оціночної діяльності є [94, с. 142]:

контроль за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна;

забезпечення норм і рівня професійної підготовки оцінювачів та контроль за їх додержанням;

контроль за виконанням оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності умов здійснення оціночної діяльності;

організаційне забезпечення роботи Наглядової ради та Експертної комісії;

видача кваліфікаційних свідоцтв та сертифікатів;

визнання статусу саморегульованих організацій оцінювачів та контроль за додержанням ними правил громадського регулювання

оцінки майна, визначених Законом, забезпечення їх широкого залучення до регулювання оціночної діяльності;

контроль за додержанням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та іншими суб'єктами під час проведення оцінки майна;

сприяння встановленню єдиних норм та правил оцінки майна в Україні, що базуються на міжнародних нормах і правилах;

ведення Державного реєстру оцінювачів та Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності;

інші напрями діяльності для реалізації функцій державного регулювання оціночної діяльності.

Органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України. Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами [83]. Інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства. Фонд державного майна України забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог цього Закону [92] щодо майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання.

Посадові особи, громадяни, юридичні особи, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, винні в порушенні законодавства про оціночну діяльність, несуть відповідальність згідно з цим та іншими законами.

Саморегульвними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому цим Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності. Утворення та порядок діяльності саморегульвних організацій оцінювачів регулюються законодавством про об'єднання громадян з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Саморегульвні організації оцінювачів [11] є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Всеукраїнські громадські організації фізичних осіб, які визнані оцінювачами відповідно до цього Закону, що претендують на визнання їх статусу саморегульвної організації оцінювачів, повинні відповідати таким критеріям [89]:

кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;

90 відсотків членів її загального кількісного складу повинні здійснювати оціночну діяльність у будь-якій формі, визначеній законодавством, у складі суб'єктів оціночної діяльності;

наявність встановленої процедури внутрішньої сертифікації своїх членів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться ними.

Порядок визнання статусу саморегульвної організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Саморегульвні організації оцінювачів здійснюють такі повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності, як контроль за виконанням положень (національних стандартів) [80] оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна, забезпеченням належної якості оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – її членами; рецензування звіту про оцінку майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульвної організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегульвною організацією оцінювачів; участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна; участь у професійній підготовці оцінювачів; участь у складі Екзаменаційної комісії та Наглядової ради; захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою майна, відповідно до законодавства; сприяння розвитку конкуренції серед оцінювачів; підвищення професійного рівня членів саморегульвної організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульвною організацією; сприяння розвитку інформаційних технологій в оцінці майна, широкому інформуванню суспільства про особливості цінотворення на майно та майнові права; встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами оцінки майна, забезпечення виконання ними вимог цього Закону, нормативно-правових актів з оцінки майна.

Саморегулівні організації оцінювачів беруть участь у здійсненні державної регуляторної політики відповідно до Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Оцінювачі мають право [60]:

доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки;

отримувати роз’яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про оцінку майна, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або угоди про конфіденційність інформації;

відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об’єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу;

страхувати свою цивільну відповідальність, пов’язану з професійною оціночною діяльністю;

бути безпосередньо присутніми на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;

оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії, Наглядової ради в судовому порядку.

залучати додатково у разі необхідності до участі у проведенні оцінки майна інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб’єктів підприємницької діяльності;

забезпечувати присутність своїх представників на засіданні Наглядової ради під час розгляду питання про анулювання сертифіката суб’єкта оціночної діяльності;

оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення Наглядової ради, Екзаменаційної комісії в судовому порядку.

Оцінювачі та суб’єкти оціночної діяльності зобов’язані [12]:

дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог цього Закону та нормативно-правових актів з оцінки майна;

забезпечувати об’єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об’єктивної оцінки у зв’язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають;

забезпечувати збереження документів, які отримані під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;

забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону;

виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог законодавства в порядку, встановленому законами. Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності – суб'єкти господарювання несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору та закону.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування і оцінювачі, які працюють у їх складі, несуть відповідальність відповідно до законів у межах положень та посадових інструкцій, що регламентують їх діяльність [80]. Спори, пов'язані з оцінкою майна, майнових прав, вирішуються в судовому порядку.

1.4. Інфраструктура ринку землі

Реалізація в життя будь-якого наміру людини або суспільства в цілому здійснюється через відповідний механізм. Аналогічно втілення ідеї земельної реформи в практичне життя також вимагає певного механізму, за допомогою якого була б реалізована її концепція. Таким механізмом є ринок землі, який виразно виокремлюється з широкого спектра інших ринків (ринок споживчих товарів, послуг, житла, грошей, праці, валюти, цінних паперів, засобів виробництва, інформації, технологій тощо).

Ринок землі [17] – це передусім торговельно – господарські відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо. Але ринок землі – це також діяльність і продавців, і покупців, що впливає на формування попиту і пропозиції, в результаті чого встановлюється відповідність ціни на землю її дійсній вартості. Об'єктом ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, яка перебуває у власності.

Отже, по суті, з 1993 року почав формуватись первинний земельний ринок [41], що складався із земельних ділянок під садибами, садівничими кооперативами, гаражами, особистими підсобними і фермерськими господарствами тощо, з правом продажу після шестирічного мораторію. Правда, в наступні роки сфера

купівлі-продажу була розширена. І вже сьогодні це чи не найбільш представницька група об'єктів земельної власності, де здійснюється переважна більшість цивільно – правових операцій. Тому є всі підстави стверджувати, що власне ці об'єкти формують вторинний ринок землі, чого не скажеш про земельні частки (паї). Ці землі наразі практично не беруть участі на вторинному ринку землі. Проте у зв'язку з реалізацією Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 року [133], де передбачено трансформацію колективних сільськогосподарських підприємств у приватні агроформування, ситуація почала змінюватися. Цілою низкою указів Президента України була створена можливість формування земельного ринку за рахунок земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, передачі земельних ділянок у власність юридичним особам внаслідок їх продажу, в тому числі на аукціонах.

Ключові позиції в Україні на сучасному етапі займає ринок земель комерційного використання. Наразі пропозиція, тобто кількість земельних ділянок, що виносяться на продаж, відстає від попиту на них. Правда, нині в Україні склалась дивна ситуація: з одного боку, попит на землі є високим, а з іншого – пропозиція не знаходить споживача. Причиною цього є низька купівельна спроможність населення. Іншими словами, бажання людей несумісні з їх можливостями. З огляду на це, життєздатною схемою масового викупу земельних ділянок могла б стати процедура відстрочування платежів за згодою сторін. Тому держава, маючи глибокий інтерес до створення ринку землі, повинна регулювати “правила гри” на ринку. При цьому вона не має давати вказівок до подробиць договору купівлі-продажу, а має здійснювати контроль на рівні загальних законів і процедур, які однаково стосуються всіх власників прав на землю. Наведемо приклад. Найбільш поширений спосіб регулювання ринку землі у містах – це так званий “зонінг” [76], тобто розподіл території міста на різні категорії дозволеного користування. У цьому разі потенційний власник земельної ділянки, виходячи зі своїх фінансових можливостей, може зосередити свою увагу на виборі ділянки у вигідній для нього зоні. Або ж інший приклад: конкуренція певного сектора бізнесу в даній зоні сильна, а зони, де доцільно розташувати цей сектор, вже заповнені, тоді може виникнути ситуація, за якої ціна на земельну ділянку різко підвищиться. Органи влади при цьому можуть вплинути на ринок, змінивши

межу зони. Таке розширення зони дасть змогу збільшити кількість земельних ділянок, зменшивши їх ціну.

Говорячи про ринок землі взагалі, ми повинні виходити з того, що земля як така не має вартості. Її вартість виявляється лише в тому випадку, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Тому, щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти інформацією про сегментацію ринку, в основу якої покладено такі ознаки [115]:

тип і функції ділянки;

місцезорозташування ділянки.

У спеціальній літературі за типом і функціями земельні ділянки можуть відповідати сегментам ринку (рис. 1.1).

З точки зору місцезорозташування земельних ділянок відповідними сегментами ринку є (рис. 1.2):

місцевий ринок – як правило, ринок різноманітних ділянок під житлове будівництво, будівництво комерційних чи промислових об'єктів тощо;

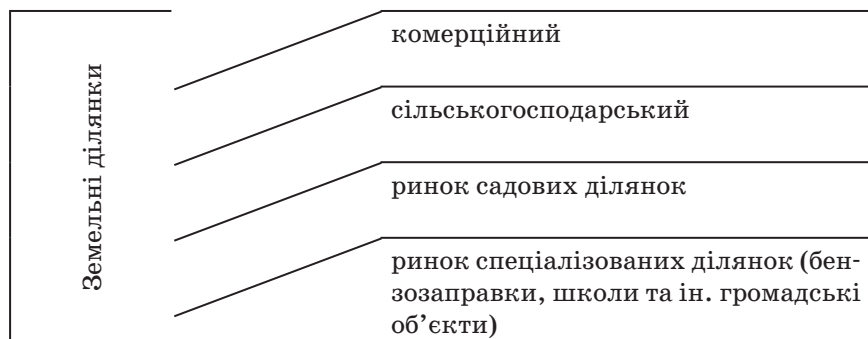


Рис. 1.1. За типом і функціями земельні ділянки можуть відповідати сегментам ринку

регіональний ринок – який виходить за межі даного регіону заради отримання високих прибутків;

загальнонаціональний ринок – охоплює велику територію, призначену для забудови, наприклад, будівництва супермаркетів тощо;

глобальний ринок – для великих стратегічних інвесторів (банківські групи, міжнародні корпорації, готелі, заводи, фабрики та ін.).

Отже, повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни [45]. Для цього важливими є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок. Ринок землі – дійсно особливий ефективний інструмент управління цим багатством.

Перехід всього народногосподарського комплексу в умови ринкової економіки зумовив запровадження в економічну літературу терміна “інфраструктура”. Звичайно, цей термін вживався і багато десятиків років тому, коли йшлося про інфраструктуру землекористування: дорожня мережа, водосховища, канали, мости, енергетичне господарство, склади, каналізація тощо.

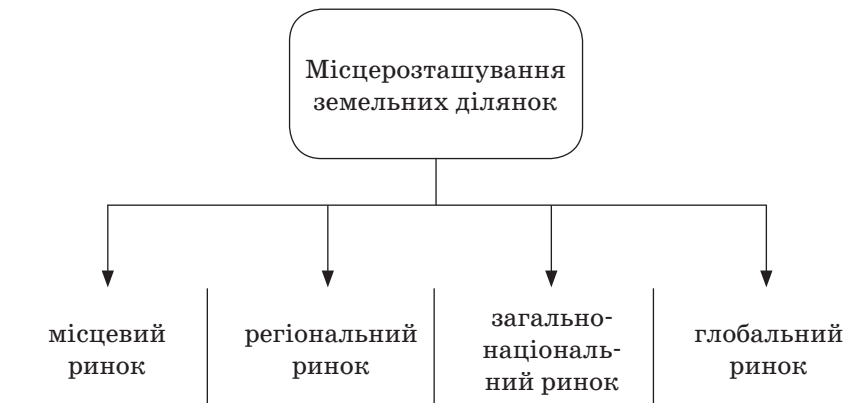


Рис. 1.2. Місцерозташування земельних ділянок за відповідними сегментами ринку

Ця інфраструктура була покликана лише обслуговувати матеріальне виробництво. Але об’єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що інфраструктура не тільки обслуговує, але й забезпечує нормальне функціонування системи в цілому й економіки зокрема. На підставі сказаного можна сформулювати таке визначення: ринкова інфраструктура [77] – це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування гос-

подарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимось детальніше на характеристиці основних з них. Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. Іпотека [129] – це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем.

Роль іпотеки є дуже важливою, оскільки на цивілізованому ринку землі потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартість землі внаслідок [116, с. 45]:

того, що покупець може не мати потрібної суми грошей для купівлі землі;

небажання покупця вкладати всі наявні кошти на придбання землі;

бажання розділити інвестиційний ризик та ін.

Предметом іпотеки може бути:

земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності;

житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку;

дачний або садовий будинок, гараж та будь-яка інша будівля господарського призначення;

підприємство або його структурний підрозділ;

інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотека набирає сили з моменту державної реєстрації договору в нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору справляється державне мито. Нині в Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельної реформи в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки з метою отримання коштів у третьої особи дозволить майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

Іпотечний договір земельної ділянки повинен містити відомості про [77]:

місцезорозташування земельної ділянки;

склад земельної ділянки, а для земельної ділянки сільськогосподарського призначення – її якісний стан;
цільове призначення земельної ділянки;
план земельної ділянки, посвідчений районним (міським) відділом земельних ресурсів;
вартість земельної ділянки;
перелік обмежень щодо використання права власності на земельну ділянку.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України і Національним банком України.

Слід зазначити, що передача під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім заставних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та для ведення індивідуального садівництва, які належать громадянам на правах приватної власності) може здійснюватись лише для забезпечення виконання заставодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, худоби, насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, здійснення заходів, передбачених землепорядкуванням [115]. Проте передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань із заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення не дозволяється.

У випадку, коли заставодавець не виконав своїх зобов'язань, передбачених договором передачі ним під заставу, земельні ділянки, в тому числі земельні ділянки, на яких розташовані передані під заставу будівлі і споруди, можуть бути продані з прилюдних торгів. В більшості випадків іпотечний договір супроводжується видачею заставної, яка є цінним папером, що посвідчує передачу майна в іпотеку.

Однак існування ефективного іпотечного ринку, як свідчить міжнародний досвід, неможливе без відповідної інфраструктури, якою в першу чергу є земельні (іпотечні) банки [73]. Такі банки могли б надавати позику, виступати посередником між покупцем і продавцем, забезпечуючи умови для активного функціонування ринку, ініціювати, обслуговувати та утримувати застави. Ринок землі створює можливості для великих інвестицій, а тому розробка адекватних механізмів кредитування повинна стати джерелом формування здорової економіки України.

Хоча нині в Україні земельні банки ще не створені, все ж ми будемо їх розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредити, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок, тощо.

Вони будуть відігравати важливу роль в організації державного контролю за використанням і охороною земель. З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: комерційний, економіко-правовий та контролюючий.

Кожний з цих напрямів орієнтує на досягнення поставленої мети Земельним банком. Так, комерційна діяльність банку повинна пов'язуватись передусім з обігом земельних ділянок: купівля-продаж, дарування, обмін, застава тощо. Здійснення цих функцій забезпечуватиме Земельному банку надходження коштів у вигляді банківського відсотка залежно від ціни землі, попиту і пропозиції на неї.

Економіко-правовий напрям повинен охоплювати такі функції [79, с. 250]: мобілізація грошових ресурсів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель; централізація вільного грошового капіталу; надання кредитів суб'єктам господарювання на землі; випуск цінних паперів; захист інтересів суб'єктів господарювання на землі при вирішенні земельних спорів у судовому порядку; контроль за надходженням і витратами коштів власниками чи користувачами землі.

Земельні банки спільно з податковою інспекцією повинні контролювати правильність розрахунків земельного податку та орендної плати за землю, щоб запобігти зловживанням у цій сфері. У випадку виявлення порушень Земельний банк повинен застосовувати санкції до порушників фінансової дисципліни через такі важелі, як припинення фінансування, відкликання кредитів тощо. Певна річ, для здійснення таких функцій у структурі Земельного банку повинні працювати кваліфіковані експерти з питань управління земельними ресурсами, які мають багатий досвід роботи в нових економічних умовах [99, с. 198]. Розглянуті функції земельного (іпотечного) банку в Україні забезпечуватимуть гармонію використання і охорони земель в інтересах як окремих суб'єктів господарювання на землі, так і в інтересах держави.

Земельні аукціони, яким у системі управління земельними ресурсами належить особливе місце, проводяться з метою продажу земельної ділянки на умовах конкурсу за принципом: хто більше

заплатить. Земельні аукціони проводяться згідно з Положенням про проведення земельного аукціону, затвердженим спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Для участі в земельному аукціоні юридичною або фізичною особою подаються до відповідної ради заяви за встановленою формою у трьох примірниках [102, с. 175]. Бланк заяви заповнюється заявником українською мовою чітко і без виправлень. При цьому право підпису заяви мають:

від юридичної особи – керівник або уповноважена ним особа, підпис якої скріплюється печаткою цієї юридичної особи;

від фізичної особи – громадянин України або уповноважена ним особа, підпис якої завіряється нотаріально.

При подачі заяви сплачується реєстраційний збір та вартість інформаційного пакета, а також вноситься застава у розмірі від 10% початкової ціни.

Відмова від реєстрації заяви має місце, коли:

заява не відповідає встановленій формі;

заява неправильно заповнена або містить виправлення;

відсутні або в недостатній кількості є документи, які передбачені Положенням.

Між особою, яка подала заяву на участь в аукціоні, та відповідною радою в день подачі заяви укладається у трьох примірниках Угода про умови участі в аукціоні та порядок взаємних розрахунків, після чого заявник стає учасником земельного аукціону.

Учасник аукціону несе повну відповідальність за достовірність поданих ним даних. У випадку якщо переможець аукціону подав відомості, що не відповідають дійсності, контрольна комісія має право ставити питання перед радою про анулювання результатів аукціону щодо даного лоту.

Аукціон проводиться з метою пошуку такого господаря землі, який забезпечить ефективне використання земельного фонду, залучення в економічний обіг додаткових коштів тощо. В аукціоні можуть брати участь громадяни України, зареєстровані громадські об'єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання й організації з участю українських, іноземних юридичних осіб і громадян.

Об'єктом аукціону є право довгострокової оренди земельних ділянок терміном до п'ятдесяти років.

Земельні ділянки, право оренди яких виноситься на аукціон, разом з можливими об'єктами інженерно- та соціально-культурної

інфраструктури, а також строки оренди земельних ділянок підлягають розгляду і затвердженню на сесії відповідної ради. Підвищити ефективність використання землі, забезпечити економічне зростання країни, має сенс тільки за умови активної інноваційно інвестиційної політики. Інвестиційна та інноваційна діяльність як функція управління земельними ресурсами сьогодні є вирішальною ланкою всієї економічної, в тому числі земельної, політики держави. Без неї не вдасться подолати соціально-економічну кризу й вийти на рубежі економічного зростання. Але нині з повною впевненістю можна стверджувати, що ні економічна теорія, ні практичний господарський механізм не були підготовлені до опрацювання і реалізації ефективної інноваційно-інвестиційної політики. В результаті цього знижується результативність економічних реформ, гальмується відтворювальний процес, мала ефективність ринкових перетворень тощо.

Земельні перетворення не підкріплюються конкретними джерелами інвестування. Власне, головним недоліком здійснюваної в Україні приватизації землі є те, що питання залучення інвестицій, оновлення основного капіталу не порушувалось навіть в теоретичному плані, хоча практика останніх років незалежності свідчить, що це помилка.

З чотирьох основних видів реструктуризації, що виділяються нині в економічній літературі, на практиці було здійснено лише правову, яка виявляється у комерціалізації, корпоратизації, формальній зміні власника на землю і державне майно. Але питання управлінської, фінансової та інших видів реструктуризації залишаються невирішеними. В умовах переходу до ринкової економіки ідеологія процесу управління земельними ресурсами передбачає формування системи державної реєстрації землі. Важливе значення для запровадження системи реєстрації земельних ділянок мало прийняття Кабінетом Міністрів України Програми створення автоматизованого ведення державного земельного кадастру. З метою її реалізації Держкомзему України було доручено запровадити в складі державного земельного кадастру систему реєстрації землі і прав на неї.

Наслідком цього стало створення Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України та регіональних центрів (офісів) у Львівській, Київській та інших областях України, які перебувають у підпорядкуванні районних відділів земельних ресурсів і мають своїм завданням [115]:

запровадження та експлуатацію програмно інформаційних комплексів системного ведення державного земельного кадастру, в тому числі кадастрового реєстру земельних ділянок;

розробку інтелектуальних систем управління;

проведення окремих спеціальних землевпорядних, топографо-геодезичних, картографічних, радіологічних, містобудівних, земельно-оцінювальних вишукувань з метою підготовки та створення бази даних земельного кадастру для задоволення попиту в земельно-кадастровій інформації органів державної влади, податкової адміністрації, банків, юридичних та фізичних осіб;

виконання робіт з кадастрового землевпорядкування;

проведення експертної та грошової оцінки земель;

виконання окремих дослідноконструкторських, дослідно-технологічних робіт у галузі геоінформаційних систем, збір, нагромадження, збереження та отримання земельно-кадастрової інформації;

організацію підвищення кваліфікації спеціалістів з питань застосування земельного законодавства, земельного кадастру, геоінформаційних систем та технологій, моніторингу земель;

участь у практичній реалізації вітчизняних та міжнародних “пілот-проектів” щодо впровадження системи реєстрації землі та іншої нерухомості і прав на них, реформування земельних відносин, вдосконалення складу та змісту земельного кадастру;

організацію та участь у проведенні науково-практичних конференцій та семінарів з проблем автоматизованого ведення державного земельного кадастру, кадастрового землевпорядкування, моніторингу земель;

надання земельно-кадастрової інформації споживачам;

розповсюдження та популяризацію розробок в галузі земельного кадастру та геоінформаційних систем;

інформаційне забезпечення і підтримку широкомасштабних робіт із землевпорядкування, державного контролю за використанням та охороною земель, моніторингу земель, регулювання розвитку територій з особливим правовим режимом (природоохоронний, рекреаційний, заповідний);

випуск довідкової, нормативно-технічної, інформаційної та рекламної продукції;

підготовку статистичної звітності щодо розподілу земель за власниками та землекористувачами, їх кількісного та якісного стану;

ведення індексних кадастрових карт та планів;

контроль якості правовстановлюючих документів на право власності на землю, право користування землею та оренди землі.

Водночас, не применшуючи здобутків кадастрово-реєстраційних центрів, потрібно визнати, що радикальних змін, які очікувались від часу їх створення, не відбулось. Причин цього дуже багато. В Україні через відсутність відповідної законодавчої бази, відсутність досвіду виконання робіт з реєстрації земельних ділянок і прав на них, по суті, поки що не запроваджено системи реєстрації земель, яка б відповідала вимогам ринкової економіки [98]. Неконструктивний характер взаємодії ринкового і державного секторів у найближчий час не дасть змоги скористатись послугами кадастрово-реєстраційних центрів в Україні. Тому що ті кошти, які виділяються бюджетом на здійснення земельної реформи, є дуже мізерними. Це ті кошти, яких навіть мало для заробітної плати працівникам служби Держкомзему України, не говорячи про розвиток матеріальної бази кадастрово-реєстраційних центрів. Тому, зважаючи на недостатнє фінансове забезпечення земельної реформи, сьогодні дуже актуальним є вироблення правильного підходу до визначення необхідної кількості кадастрово-реєстраційних центрів. Наприклад, у Франції, де налічується 60 млн власників земельних ділянок, кожне місто має свій кадастрово-реєстраційний офіс [126]. В Англії, де населення трохи більше, ніж в Україні, є лише 9 таких центрів, які цілком задовольняють потреби власників, користувачів та інших [127]. Тобто однозначного критерію щодо їх кількості не існує, проте в будь-якому випадку створення таких центрів, без сумніву, підвищить ефективність системи управління земельними ресурсами.

Досвід розвинутих країн Європи і США свідчить, що ефективність управління земельними ресурсами значною мірою досягається такими елементами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми. Діяльність товарних бірж, яка здійснюється згідно із Законом України “Про товарну біржу” від 10.12.1991 року, полягає в наданні послуг в укладанні біржових угод, виявленні попиту і пропозицій на земельні ділянки, вивченні, упорядкуванні і сприянні обігу земельних ділянок і пов’язаним з ними торговельним операціям. Тобто вони забезпечують просування товару від виробника до споживача, забезпечують рух земельних ділянок від продавця до покупця тощо.

Біржі виступають у ролі організатора ринку і стають барометром економічного стану, ділової активності та політичної стабільності. При цьому біржова торгівля не є місцем торгівлі товаром, а торгівлі правами на товар (землю, сільськогосподарські продукти

тощо). Біржі мають своїм завданням виключити можливість монопольного впливу на формування ціни землі. Біржові операції дозволяється здійснювати тільки членам біржі або брокерам.

Брокери є фізичними особами, зареєстрованими на біржі, обов'язки яких полягають у виконанні доручень членів біржі, яких вони представляють, щодо здійснення біржових операцій шляхом підшукування контрактів і подання здійснюваних ними операцій для реєстрації на біржі [125]. Вони відстежують якість запропонованих земельних ділянок, платоспроможність покупця, пропонують альтернативні умови контрактів та здійснюють будь-які інші дії, що не суперечать інтересам клієнтів.

У роботі фірми можуть брати участь і посередницькі фірми, які за певну винагороду пропонують можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок.

Важливу роль відіграють на ринку оцінювачі землі і консультанти, земельні суди і нотаріуси і такі відносно нові професійні групи, як управляючі нерухомістю, в тому числі землею, та девелопери (від англ. “develop” – розвивати) [130, с. 54]. Отже, тільки вільний ринок землі, забезпечивши реалізацію всіх намірів, які випливають з ідеї земельної реформи, свідчитиме про його велику роль у системі управління земельними ресурсами. Для забезпечення “прориву” по найбільш перспективних напрямках земельної реформи надзвичайно важливе значення має науковотехнічна і рекламна інформація.

В основі науково-технічної інформації лежить єдина державна науково-технічна політика, спрямована на забезпечення ефективного землекористування. Така інформація є продуктом національної науки, що ґрунтується на ринкових засадах аграрної економіки. В умовах, коли ринкова економіка в Україні лише починає зароджуватись, дуже важливим є формування інформаційних структур, які ініціюватимуть становлення і розвиток ринкових відносин.

Основна мета інформації в галузі земельних відносин полягає у трансформації задуму суб'єкта права на землю у реальну дійсність. Тому органи управління земельними ресурсами повинні взяти на себе функції інформаторів процесів, які відбуваються при реалізації земельної реформи. Іншими словами, феномен перетворень у системі управління земельними ресурсами полягає у доведенні до широкої громадськості інформації про ті процеси у землекористуванні, які цікавлять людину, суспільство. На цій концепції і по-

винен розвиватися ринок землі, кінцевою метою якого є створення ефективного землекористування.

Але як досягти високої ефективності рекламної інформації? Вже давно не секрет, що людина набагато краще сприймає і запам'ятовує інформацію, що одночасно адресована декільком різним органам сприйняття. Так, сполучення аудіо- та відеореклами дає значне підвищення її ефективності порівняно з використанням цих видів реклами окремо. Для цього використовуються спеціальні відеоекрани великих розмірів, або відеостіни, як їх називають за кордоном (світлодіодні LED екрани, плазмові, проекційно-плазмові монітори PDP).

Всім відомо, Інтернет є в першу чергу засобом масової інформації. Як і інші засоби масової інформації, Internet можна використовувати як засіб реклами. Існує досить багато можливостей для використання Internet в цій якості: повідомлення в систему телеконференцій, цільові розсилання і, звичайно, банерна реклама на WWW [65, с. 187]. Банер – це рекламне зображення або текстова інформація певного формату, що розміщується на web-сайті. Існують банери різних форматів. Банери можна використовувати у двох якостях: перша – для підвищення відвідування самого web-сайту, друга – як дієвий засіб іміджевої реклами. На банері можуть бути вказані телефон вашої фірми, інформація про неї або просто логотип. В Інтернеті існують спеціальні рекламні системи – банерні мережі. Банерна система – це служба для обміну рекламою (банерами) в Інтернеті.

“Інтернет-реклама” – нове поняття, загальноприйнятого визначення його немає до цього часу. Інакше і бути не могло, оскільки визначення змінювалось в міру розвитку технологій і можливостей реклами в Мережі. У випущеному в серпні 1999 року в другому виданні книги “Реклама в Інтернет” (Rjbbin Zeff, Brand Aronson, Advertising on the Internet – 2-nd edition) зустрічаються два цікаві визначення Інтернет-реклами [140, с. 76]:

1. Інтернет-реклама – конвергенція традиційної реклами і маркетингу прямої відповіді (direct response marketing).

2. Для “AOL Інтернет-реклама – конвергенція брендінгу, поширення інформації і продаж – все в одному місці” (Стів Кінан, віцепрезидент компанії “America-Online”).

Розвиток та ефективність функціонування економіки України сьогодні значною мірою залежить від ефективності функціонування ринків ресурсів, особливе місце серед яких займають земельні

ресурси. Становлення та розвиток ринку землі в Україні передбачає докорінну зміну земельних відносин, що існували протягом багатьох років, відмову від державної власності, розвиток приватної власності на землю. Однією з найактуальніших проблем реформування економічних відносин в Україні є формування такої моделі земельного ринку, яка відповідала б інтересам суспільства.

Контрольні запитання

1. Визначте категорію “майно” в юридичному та економічному значенні.
2. Розуміння поняття “майно” в податковій науці.
3. Нормативні категорії поняття “майно” в Україні.
4. Сформуйте джерела формування майна.
5. Незалежною оцінкою майна вважається – ...
6. Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах, як ...
7. Суб’єктами оціночної діяльності є:
8. Проведення оцінки майна є обов’язковим у випадках:
9. Ринок землі – це ...
10. Наведіть інфраструктуру ринку майна.

II. ВИЗНАЧЕННЯ ОСНОВНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ

- 2.1. Цілі оцінювання вартості майна
- 2.2. Основні підходи щодо оцінювання вартості
- 2.3. Методи оцінки майна підприємства

Ключові слова: вартість майна, цілі оцінювання, оцінна вартість, принципи оцінки, витратний та дохідний підходи, методи розрахунку вартості підприємства

2.1. Цілі оцінювання вартості майна

Ринкова вартість майна [28, с. 106] – вірогідна ціна, за яку майно може бути продане на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за відсутності додаткових інвестиційних умов його продажу. Так, зокрема, нормативною базою визначено, що склад і вартість майна підприємства визначаються за його переліком, складеним за даними інвентаризації.

Майновими правами, що можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Об'єктом оцінки є власний капітал підприємства. На ринкову вартість впливає співвідношення попиту та пропозиції.

Цілі оцінювання вартості майна можуть бути такими [95, с. 337]: поліпшення процесу поточного керування підприємством для збільшення його вартості;

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

визначення вартості цінних паперів у випадку купівлі-родажу великих пакетів акцій на фондовому ринку;

установлення вартості підприємства у випадку його купівлі-продажу цілком або частинами;

реструктуризація підприємства – ліквідація, поглинання, злиття, виділення самостійних виробничих одиниць;

розробка плану розвитку підприємства (майбутні доходи компанії, ступінь її фінансової стабільності, імідж і т. д.);

визначення кредитоспроможності підприємства й вартості застави при кредитуванні;

визначення вартості активів у процесі страхування майна підприємства при ймовірності виникнення втрат;

визначення вартості й прибутковості інвестиційного проекту в процесі обґрунтування бізнес-плану;

установлення оподатковуваної бази для обчислення податку на майно підприємств (податку на нерухомість);

визначення вартості встаткування та інших основних коштів, переданих у лізинг (на умовах договору фінансової оренди);

продаж частини нерухомості, щоб позбутися невикористовуваних будинків і споруджень, земельних ділянок та ін.;

страхування нерухомості й визначення вартості майна, що страхується;

одержання банківського кредиту під заставу нерухомості (іпотечного кредиту);

здача нерухомості в оренду;

оформлення частини нерухомості як внеску в статутний капітал новостворюваного підприємства;

продаж окремих видів фізично й морально застарілих машин і встаткування для їхньої заміни на більш ефективні;

передача машин і встаткування в оренду і т.д.

Якщо відповідно до законодавства підприємство повинне здійснювати оцінку активів в обов'язковому порядку, тоді необхідно користуватися послугами професійних оцінювачів.

У всіх інших випадках підприємство може вибирати: провести оцінку власними силами або звернутися до відповідних фахівців.

Відносини з оцінювачами будуються на взаємних домовленостях, які закріплюються в спеціальному договорі. Договір укладається в письмовій формі, є підставою для проведення оцінки й при цьому не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Процес оцінки складається з таких основних етапів: підготовчий; оцінка; заключний (рис. 2.1).

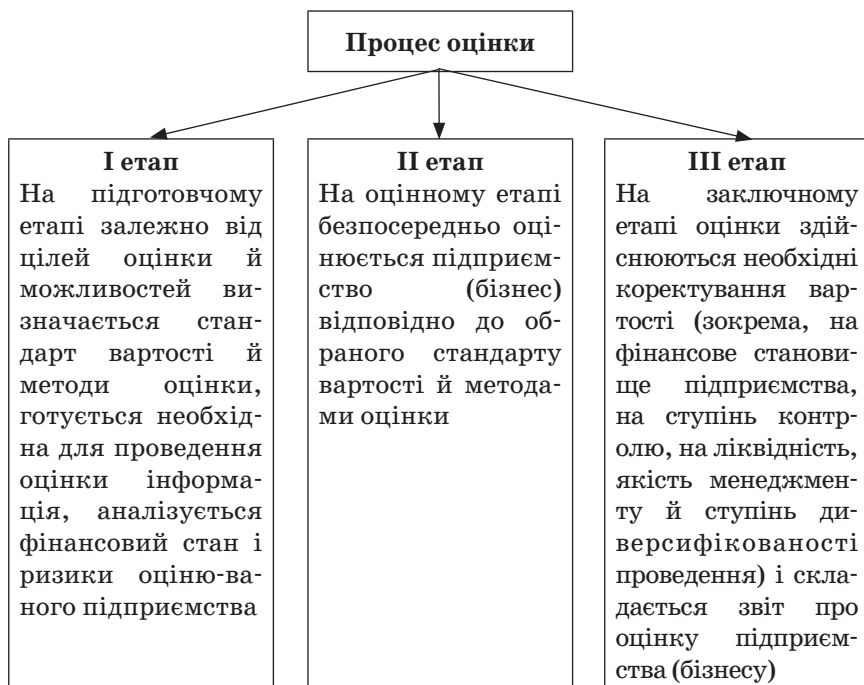


Рис. 2.1. Етапи процесу оцінки

Залежно від мети оцінки застосовуються такі стандарти (види) вартості: ринкова; інвестиційна; застава; ліквідаційна; податкова; страхова; фундаментальна.

Ринкова вартість [123, с. 72] – ціна, за якою може бути укладена угода між продавцем і покупцем за умови, що обоє діють без примусу, компетентно й до обопільної вигоди. Найчастіше необхідність розрахувати ринкову вартість виникає при укладенні угоди з переходу прав власності на підприємство й коли необхідно визначити ціну його купівлі-продажу.

Ринкову вартість підприємства визначають капіталізацією його цінності (прибутковості, рентабельності), соціально-економічної значимості, унікальності, інноваційності й інтелектуалізації продукції, що випускається, робіт, послуг.

Підсумкова величина ринкової вартості підприємства залежить від прибутковості й ступеня ризику господарської діяльності підприємства, платоспроможності потенційного покупця, наявності альтернативних об'єктів вкладення коштів і т.д.

Інвестиційна вартість [31, с. 173] – ураховує вимоги конкретного інвестора (за рівнем ризику, прибутковості та ін.). Розраховується, якщо буде потреба прийняти інвестиційне рішення.

Заставна вартість [31, с. 154] – ціна, яку кредитор сподівається одержати від продажу на ринку активу у випадку неплатоспроможності позичальника. Оцінюється, коли підприємство є предметом застави при залученні кредитних ресурсів або у випадку забезпечення інших зобов'язань.

Ліквідаційна вартість [34, с. 109] – ціна роздільного продажу активів за винятком усіх зобов'язань підприємства й витрат на продаж. Оцінюється у випадку ліквідації підприємства.

Податкова вартість [34, с. 85] – розраховується для цілей оподаткування відповідно до вимог представників податкових органів.

Страхова вартість [31, с. 109] – визначається з метою страхування майна і являє собою витрати на відтворення точної копії об'єкта (відбудовна вартість) або на створення іншого об'єкта, аналогічного за функціями (вартість заміщення). Об'єктом оцінки в цьому випадку є майно (активи) підприємства.

Фундаментальна вартість [31, с. 208] – це ринкова вартість, яку мав би актив, якби ринок мав про нього повну інформацію. Визначається для цілей фінансового аналізу й керування.

Балансова вартість підприємства не розглядається як стандарт вартості й, як правило, не використовується з метою оцінки бізнесу, тому що включає тільки вартість активів балансу й тому не дає повної вистави про вартість підприємства.

Після визначення стандарту вартості для оцінки вибирають підхід і методи оцінки вартості.

Виділяють такі підходи до оцінки вартості майна підприємства: ринковий (порівняльний), витратний (майновий), дохідний.

Ринковий (порівняльний) підхід означає, що найбільш імовірною величиною вартості оцінюваного підприємства може бути реальна ціна продажу ідентичної компанії, яка склалася на ринку.

Витратний підхід (майновий підхід, підхід на основі активів) полягає в оцінці поточної вартості тих або інших елементів майнового комплексу підприємства і його нематеріальних активів. При цьому вартість активів підприємства розглядається з погляду зазначених витрат, тобто визначається сумою витрат на його від-

творення або заміщення з урахуванням фізичного й морального зношування.

При витратному підході підприємство розглядається як комплекс майна й майнових прав (нематеріальних активів). У цьому зв'язку застосовувати його доцільно у випадках продажу активів при ліквідації підприємства, при страхуванні майна, тобто якщо виникає необхідність оцінки майнового комплексу підприємства.

Витратний підхід може бути єдиним в оцінці майнового комплексу підприємства, оскільки [42, с. 109]:

для неефективних, неприбуткових, підприємств витратний підхід дозволяє одержати прийнятну для продавця ціну, тому що враховує саме вартість активів і не бере до уваги потенційну прибутковість;

для оцінки бізнесу витратним підходом існує необхідна статистика (на відміну від порівняльного підходу).

Дохідний підхід розглядає [40, с. 37] підприємство як актив, що приносить дохід у майбутньому, що і є основною перевагою даного підходу. Одним з головних недоліків підходу є прогнозний характер інформації, на основі якої здійснюється оцінка.

Перераховані підходи до оцінки майна підприємства (бізнесу) доповнюють один одного. Як правило, залежно від цілей оцінки, умов, стану об'єкта оцінки, зовнішнього середовища вартість підприємства оцінюють відразу декількома методами (двома-трьома), найбільш відповідними конкретній ситуації в рамках зазначених вище підходів, а потім розраховують підсумкову величину як середньозважену (методом математичного або експертного зважування). При виборі питомої ваги кожного окремого методу беруть до уваги такі фактори, як: характер діяльності підприємства, мета оцінки й використовувані методи визначення вартості, кількість і якість даних, використовуваних кожним методом, та ін.

За результатами проведення оцінки складається звіт. Звіт містить такі розділи [43, с. 69]:

- найменування й реквізити замовника;
- інформацію про підприємство;
- майнові права відносно оцінюваних об'єктів;
- мету оцінки й стандарт вартості;
- дату оцінки й дату складання звіту;
- прийняті допущення й обмеження при оцінці вартості;
- використану інформацію;
- обґрунтування обраного методу (методів);
- підсумковий висновок про вартість підприємства (об'єкта);

заяву про відсутність особистої зацікавленості, неупередженості оцінювача і його кваліфікаційні дані.

Результати оцінки є основою для прийняття як поточних, так і інвестиційних рішень. У першому випадку власники, керівники підприємства одержують інструмент керування вартістю підприємства, в іншому випадку з'являється можливість показати потенційному інвесторові або кредиторіві процес створення вартості підприємства.

Правові відносини оцінювача й замовника регулюються договором [79], що укладаються в письмовій формі й не потребує нотаріального посвідчення.

Договір повинен містити такі істотні умови:

підстави для його укладення;

вид об'єкта оцінки і його обумовленої вартості;

грошова винагорода за проведення оцінних робіт;

відомості про страхування цивільної відповідальності оцінювача та ін.

Підтвердженням належного виконання оцінювачем своїх обов'язків за договором є письмовий звіт, що представляється замовникові. Звіт підписується оцінювачем і засвідчується його печаткою.

Стандарти оцінки обов'язкові до застосування суб'єктами оцінної діяльності. Система нормативних документів (стандарти, методики, кодекс етики) саморегулювальних організацій оцінювачів спрямована на захист прав, інтересів споживачів і фахівців – оцінювачів, що охороняються законодавством.

Інформація, використовувана в процесі оцінки, повинна бути достовірною, точною й представницькою. Інформацію в процесі оцінки вартості підприємства (об'єкта) підрозділяють на зовнішню й внутрішню. Зовнішня інформація характеризує умови діяльності підприємства в регіоні, галузі й економіці, внутрішня – дає уявлення про діяльність підприємства.

Обсяг і характер зовнішньої інформації різняться виходячи із цілей оцінки. Інформацію доцільно надавати в достатньому обсязі й орієнтованою на оцінюваний об'єкт.

Макроекономічні параметри включають інформацію про те, як впливають на діяльність підприємства основні фактори макроекономічного характеру [92]:

темпи росту валового внутрішнього продукту (ВВП);

рівень інфляції;

зміна обмінного курсу валют;

зміна облікової ставки банківського відсотка;

новації в податковому законодавстві;
рівень політичної стабільності в країні та ін.

Блок зовнішньої інформації крім макроекономічних показників включає галузеві показники: умови конкуренції, ринки збуту товарів і послуг, доступність використовуваних у проведенні оцінки сировини й матеріалів та ін. Умови функціонування підприємства в галузі можуть вплинути на вартість оцінюваного об'єкта.

Внутрішня інформація характеризує поточну діяльність підприємства й включає:

історичний аспект діяльності підприємства;

характеристику постачальників;

виробничі потужності;

менеджмент;

внутрішню фінансову інформацію (бухгалтерський баланс, звіт про прибутки й збитки, звіт про рух коштів та ін.);

іншу інформацію, що має безпосереднє відношення до оцінки вартості підприємства.

Аналіз маркетингової стратегії припускає вивчення такої інформації [119, с. 78]:

обсяг продажів за минулий і поточний періоди й прогноз на майбутнє;

собівартість продажів;

прогнозована зміна обсягу попиту на продукцію підприємства;

виробничі потужності підприємства;

періоди життєвих циклів товарів.

Мета аналізу поточної бухгалтерської звітності [131, с. 117] – визначення фінансового стану підприємства: його фінансової стабільності, платоспроможності, ділової й ринкової активності на дату оцінки, дійсної величини чистого прибутку, рентабельності активів і власного капіталу, а також ринкової вартості необоротних і оборотних активів.

Залежно від цілей оцінки змінюються напрями фінансового аналізу. Наприклад, якщо оцінюється ринкова вартість неконтрольного пакета акцій акціонерного товариства, то потенційного інвестора більшою мірою цікавлять прогнозна оцінка рентабельності товариства і його здатність виплачувати прийнятні дивіденди.

У звіті за результатами проведення оцінки вказується, що обсяг зібраної й використаної в процесі оцінки інформації є необхідним і достатнім для підсумкового висновку про вартість підприємства (об'єкта).

Особливості оцінки вартості індивідуально визначеного майна

[11]. Оцінка вартості індивідуально визначеного майна та будь-якого іншого окремого майна, що не може бути визнане цілісним майновим комплексом і приватизується або відчужується шляхом продажу, здійснюється таким чином:

щодо будівель (у тому числі приміщень), споруд, нематеріальних активів, транспортних засобів, а також інших необоротних активів, що за даними бухгалтерського обліку повністю зношені, проводиться експертна оцінка;

щодо інших необоротних активів та оборотних активів оцінка проводиться державним органом приватизації на підставі даних бухгалтерського обліку про їх залишкову вартість (вартість). При цьому ціна продажу виробничих запасів, що були придбані підприємством, визначається відповідно до цін постачальників зазначених запасів або на підставі інформації про їх ринкові ціни на визначену дату оцінки.

Метою проведення експертної оцінки майна є встановлення відповідно початкової ціни або ціни продажу [67, с. 436]. Для цього експертом застосовуються такі методичні прийоми:

будівлі (у тому числі приміщення), споруди, що містять здійснені орендарем поліпшення, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди, і відповідно до умов договору оренди та законодавства підлягають компенсації орендарю, оцінюються шляхом визначення інвестиційної вартості (під час викупу орендованого об'єкта) або шляхом визначення справедливої (ринкової) вартості (під час продажу об'єкта на аукціоні або конкурсі);

будівлі (у тому числі приміщення), споруди в усіх інших випадках оцінюються шляхом визначення ринкової вартості;

повністю зношені за даними бухгалтерського обліку інші необоротні активи, термін корисного використання яких вичерпано, оцінюються шляхом визначення вартості ліквідації;

повністю зношені за даними бухгалтерського обліку інші необоротні активи, термін корисного використання яких не вичерпано, оцінюються шляхом визначення ринкової вартості;

транспортні засоби та інші об'єкти оцінюються шляхом визначення ринкової вартості або, в окремих випадках, залишкової вартості заміщення.

Під час проведення експертної оцінки експерт аналізує [78] вищезазначені матеріали з метою розрахунку суми невід'ємних поліпшень у їх фактичних цінах, за вирахуванням податку на

додану вартість, для визначення інвестиційної вартості орендованого майна, що приватизується шляхом викупу. Початкова ціна такого майна, що приватизується шляхом продажу на аукціоні чи за конкурсом, визначається експертом як його ринкова вартість, відповідно до технічного стану на дату оцінки.

Особливості оцінки вартості цілісних майнових комплексів під час їх приватизації шляхом викупу та конкурентними способами. Оцінка вартості цілісних майнових комплексів (крім санаторно-курортних закладів, профілакторіїв, будинків і таборів відпочинку) проводиться у такому порядку: цілісні майнові комплекси, до складу майна яких не включаються будівлі (у тому числі приміщення) та споруди, які приватизуються шляхом викупу або продажу на аукціоні (за конкурсом), оцінюються на підставі даних бухгалтерського обліку на визначену дату оцінки.

Вартість цілісного майнового комплексу [78], що належить державі та приватизується шляхом викупу або продажу на аукціоні (за конкурсом), дорівнює чистій вартості після вирахування вартості майна, що вилучається.

Експертна оцінка цілісних майнових комплексів проводиться з урахуванням таких особливостей: під час оцінки цілісних майнових комплексів, діяльність яких була переважно незбитковою протягом двох останніх років до дати оцінки, визначається вартість діючого підприємства (цілісного майнового комплексу); під час оцінки цілісних майнових комплексів, діяльність яких була переважно збитковою протягом двох останніх років до дати оцінки, визначається ринкова вартість підприємства (цілісного майнового комплексу) при існуючому використанні; в інших випадках під час оцінки цілісних майнових комплексів визначаються обидва з вищезазначених видів вартості з подальшим узгодженням експертом отриманих результатів для встановлення початкової ціни (ціни продажу).

Оцінки вартості державного майна, що вноситься до статутних фондів господарських товариств (у тому числі з іноземними інвестиціями), та особливості оцінки вартості об'єктів групи Е [78]. У разі створення господарських товариств (у тому числі з іноземними інвестиціями), до статутних фондів яких передається державне майно, за винятком випадків створення господарських товариств відповідно до Указу Президента України від 28 травня 1999 р. № 591 “Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” [134], вартість внеску держави визначається за результатами проведення експертної оцінки.

Проведенню оцінки під час приватизації об'єкта групи Е [134], за розміром не менше блокуючої державної частки, передуює проведення повної інвентаризації цілісного майнового комплексу господарського товариства (у тому числі з іноземними інвестиціями) та аудиторської перевірки.

Для проведення оцінки об'єкти групи Е поділяються таким чином [134]: акції (частки, паї), що належать державі в статутних фондах господарських товариств, створених до того, як набрала чинності Державна програма приватизації на 2000 – 2002 роки; акції (частки, паї), що належать державі в статутних фондах господарських товариств, створених після того, як набрала чинності Державна програма приватизації на 2000 – 2002 роки, розмір яких не перевищує 10 відсотків, а номінальна вартість менша ніж 5000 гривень; акції (частки, паї), що належать державі в статутних фондах господарських товариств, створених після того, як набрала чинності Державна програма приватизації на 2000 – 2002 роки, номінальна вартість становить понад 5000 гривень; акції (частки, паї), що належать державі в міжгосподарських підприємствах та в статутних фондах господарських товариств, створених на їх базі.

Початкова ціна (ціна продажу) акцій (часток, паїв), що належать державі в господарських товариствах, статутні фонди яких були переоцінені або створені після того, як Державна програма приватизації набрала чинності. Коефіцієнт індексації розраховується виходячи зі зміни офіційного курсу гривні до долара США, встановленого Національним банком, від дати створення господарського товариства до дати оцінки акцій (часток, паїв) під час їх приватизації.

Акції (частки, паї), що належать державі в міжгосподарських підприємствах та в статутних фондах господарських товариств, створених на їх базі, визначаються та оцінюються незалежно від способу їх приватизації з урахуванням таких особливостей: акції (частки, паї), віднесені до сільськогосподарської або рибної галузей агропромислового комплексу, оцінюються на підставі даних бухгалтерського обліку без проведення переоцінки їх необоротних активів на засадах експертної оцінки; акції (частки, паї) інших галузей агропромислового комплексу оцінюються із застосуванням експертної оцінки для переоцінки вартості необоротних активів.

Вартість акцій (часток, паїв), що належать державі в міжгосподарських підприємствах та в статутних фондах господарських товариств, незалежно від способу їх приватизації, визначається як відповідна частка чистої вартості цілісного майнового комплексу

міжгосподарського підприємства або господарського товариства. Інші акції (частки, паї) оцінюються на засадах експертної оцінки.

Вартість часток (паїв), що належать державі в статутних фондах товариств з обмеженою відповідальністю та інших господарських товариств, незалежно від способу їх приватизації, визначається експертом шляхом застосування витратного (майнового) підходу та підходу, що базується на капіталізації доходів товариства.

Особливості оцінки пакетів акцій, що належать державі, відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) [102, с. 148]. Початкова ціна пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), під час їх продажу на організаційно оформлених ринках цінних паперів (крім міжнародних фондових ринків) визначається у порядку, що встановлюється Фондом державного майна, Державною комісією з цінних паперів і фондового ринку та Антимонопольним комітетом з урахуванням таких особливостей:

початкова вартість пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутний фонд яких враховує індексацію балансової вартості основних засобів, дорівнює їх номінальній вартості;

для відкритих акціонерних товариств, акції яких пройшли лістинг і котируються на фондових біржах та їх філіях або Першій позабіржовій фондовій торговельній системі (ПФТС), дозволяється встановлювати початкову ціну пакетів акцій на рівні середньозваженої вартості акцій за результатами угод, укладених на них, але не нижче номінальної вартості. Зазначене обмеження не стосується пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, статутні фонди яких визначено з урахуванням індексації балансової вартості основних засобів;

початкова ціна, а також мінімальна ціна продажу однієї акції на перших торгах (крім продажу на відкритих грошових аукціонах) не може бути нижчою від номінальної вартості;

стосовно пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених на базі підприємств, віднесених Державною програмою приватизації до групи Г [12], дозволяється встановлювати обмеження щодо мінімальної ціни їх продажу.

Початкова ціна пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах, розраховується державним органом приватизації самостійно з обов'язковим врахуванням індексації балансової вартості основних фондів.

Початкова ціна пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на відкритих торгах та міжнародних

фондових ринках, у тому числі із залученням радників для їх підготовки до продажу, пошуку потенційних покупців та організації продажу, встановлюється за результатами проведення експертної оцінки.

Ціна продажу пакета акцій ВАТ у разі, якщо на конкурс надійшла заява від одного покупця відповідно до вимог Державної програми приватизації, не може бути нижчою від його початкової вартості, визначеної за результатами експертної оцінки.

Ринкова вартість пакета акцій ВАТ [51, с. 141], закріпленого у державній власності, у разі прийняття рішення про його продаж відповідно до вимог Державної програми приватизації визначається за рішенням державного органу приватизації шляхом урахування лістингу акцій зазначеного товариства, а у разі відсутності такої інформації – шляхом проведення його експертної оцінки.

Порядок визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів, що приватизуються окремо. Вартість об'єкта незавершеного будівництва, у тому числі законсервованого об'єкта, складається з вартості: фактично проведених витрат на будівництво об'єкта наростаючим підсумком з розподілом їх за видами – будівельно-монтажні роботи (з урахуванням інших витрат), устаткування та інвентар; матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для об'єкта незавершеного будівництва і не використаних для будівництва; устаткування для монтажу, придбаного для об'єкта незавершеного будівництва.

Порядок оцінки об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів [134], у тому числі об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах державних підприємств, які не підлягають приватизації, визначається залежно від способу приватизації: вартість об'єкта незавершеного будівництва для продажу на аукціоні, за конкурсом або шляхом викупу, а також для передачі до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією, визначається за даними балансу без урахування суми індексації вартості об'єкта незавершеного будівництва; вартість будівельних матеріалів, які знаходяться на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, а також вартість устаткування для монтажу, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівництва, що приватизуються на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу як разом з об'єктом незавершеного

будівництва, так і окремо, визначається на засадах експертної оцінки їх справедливої (ринкової) вартості; ціна продажу об'єкта незавершеного будівництва в разі його продажу під розбирання за рішенням державного органу приватизації визначається на засадах експертної оцінки вартості його ліквідації

2.2. Основні підходи щодо оцінювання вартості

Принцип заміщення полягає в тому, що максимальну вартість визначають мінімальною ціною, за якою може бути придбаний інший об'єкт власності з аналогічною корисністю. Даний принцип покладено в основу трьох традиційних підходів до оцінки вартості [42, с. 102]: дохідного, ринкового (порівняльного) і витратного. Об'єкт, що заміщає не завжди може бути точним аналогом, але необхідно, щоб він був схожий на оцінюваний об'єкт. Оцінна вартість не повинна перевищувати мінімальної ціни на аналогічні підприємства (об'єкти) з такою ж корисністю. Слід мати на увазі, що за об'єкт недоцільно платити більше, ніж може коштувати створення нового об'єкта з такою ж корисністю в розумний термін.

Принцип очікування укладається у визначенні поточної вартості доходу, який може бути отриманий у майбутньому від володіння підприємством. При цьому доцільно враховувати обсяг і тривалість одержання очікуваного майбутнього доходу, тобто зміна вартості грошей у часі. Процес приведення майбутніх доходів до їхньої поточної вартості називають дисконтуванням.

Принцип внеску означає, що прибутковість будь-якої економічної діяльності визначається впливом чотирьох факторів проведення: землею, робочою силою, капіталом і керуванням. Для оцінки підприємства слід знати внесок кожного фактора у формування доходу. Даний принцип означає, що включення додаткового активу в майно підприємства економічно вигідно для нього, якщо приріст вартості вище витрат на придбання цього активу. Вартість кожного фактора повинна відшкодовуватися з доходів, створюваних підприємницькою діяльністю. Спочатку повинні бути зроблені виплати за фактори робочої сили, капіталу й управління, а сума коштів, що залишилася, іде на відшкодування користування земельним учасником.

Принцип залишкової продуктивності земельної ділянки означає, що власникові дається можливість одержувати максимальний

дохід або максимально мінімізувати витрати на користування нею. Залишкову продуктивність земельної ділянки встановлюють як чистий дохід після того, як оплачені видатки на робочу силу, експлуатацію капіталу й менеджмент. Виробничі фактори враховують тільки виходячи з їхньої ролі у відтворенні.

З цієї точки зору [42, с. 85] застаріле технологічне обладнання потребує повної заміни, демонтажу й монтажу нового обладнання, що повинне враховуватися при оцінці вартості підприємства.

Принцип збільшуваних або зменшуваних доходів говорить, що в міру додавання ресурсів до основних факторів проведення прибутку (чистий дохід) буде зростати прискореними темпами, а потім темп росту чистого доходу вповільнюється.

Принцип збалансованості (пропорційності) полягає в тому, що якщо земля мало забудована, її віддача невисока. Якщо занадто багато забудови – віддача землі також невисока. В обох випадках земля використовується неефективно. Усі фактори проведення повинні перебувати в певному співвідношенні один з одним, щоб загальні доходи від землі досягали свого максимального значення. При дотриманні принципу збалансованості можна стверджувати, що будь-якому типу землекористування відповідають оптимальні величини різних факторів проведення, при комбінації яких досягається максимізація вартості земельної ділянки.

Принцип економічної величини (розміру) виявляється в тому, що ділянка землі із вдалим місцем розташування, яка занадто мала або дуже велика для можливих користувачів, може втратити в ціні на ринку. Економічний розмір – це площа земельної ділянки, необхідна для досягнення оптимального масштабу землекористування виходячи з ринкових умов у цьому місці розташування.

Принцип економічної величини аналогічний принципам збалансованості, хоча й розглядається в іншій ситуації (стосовно місця розташування даної земельної ділянки).

Принцип економічного поділу означає, що майнові права можна розділяти й з'єднувати таким чином, щоб збільшити загальну вартість об'єкта власності для його власника. Економічний поділ має місце, якщо права на нерухомість можуть бути підрозділені на два або більш майнових інтереси, у результаті чого зростає загальна вартість об'єкта.

Принцип залежності заснований на тому, що місце розташування об'єкта є одним з найбільш важливих факторів, що впливають на вартість нерухомості. Якість місця розташування залежить від

того, наскільки фізичні характеристики об'єкта відповідають прийнятому в даному регіоні типу землекористування, а також його близькості до економічної інфраструктури. Якщо в навколишній системі землекористування або в економічному середовищі об'єкта нерухомості відбуваються зміни, то це може вплинути на його вартість. Потоки доходів від об'єкта нерухомості залежать від того, як місцезорозташування об'єкта пов'язане з ринком користувача.

Вартість конкретного об'єкта піддається впливу зовнішніх факторів і сама впливає на величину вартості інших об'єктів у районі його розташування.

Принцип відповідності полягає в тому, що проект, що не відповідає ринковим стандартам, імовірно, програє у фінансовім відношенні. Підприємство, що не відповідає вимогам ринку щодо оснащення проведення, технології, рівня прибутковості, менеджменту, швидше за все буде оцінено нижче середнього рівня. Відповідність виражає, у якому ступені запропоновані архітектурний стиль і рівень зручностей відповідають потребам і очікуванням користувачів. Корисність не є єдиним чинником, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, тому що на неї впливають також пропозиція та попит.

Коли пропозиція та попит збалансовані, ринкова ціна звичайно відображає вартість проведення (витрати, собівартість) оцінювання. Якщо ринкові ціни вищі вартості проведення, то до експлуатації будуть вводитися все нові капітальні об'єкти доти, поки не настане рівновага. Якщо ринкові ціни нижчі, то нове будівництво сповільниться до моменту підвищення попиту у зв'язку зі збільшенням ринкових цін.

Принцип конкуренції – посилення конкурентної боротьби можна врахувати або за рахунок зниження потоку доходів, або шляхом збільшення фактора ризику, що може зменшити поточну вартість майбутніх грошових потоків.

Принцип зміни виражається в тому, що вартість об'єкта власності не залишається стабільною, а змінюється із часом внаслідок впливу в основному фізичного зношування.

Принцип ефективного використання майна – це оптимальний варіант, обраний серед розумних, можливих і законних альтернативних варіантів, який є фізично можливим, досить обґрунтованим, фінансово здійсненним і приводить до найвищої вартості майна підприємства.

Мета оцінки й вибір стандарту вартості при оцінці майна підприємства здійснюються на основі трьох підходів [64, с. 114]: дохідного, ринкового (порівняльного) і витратного.

При оцінках з позиції дохідного підходу визначальним фактором є дохід, що впливає на величину вартості об'єкта.

Потенційний валовий дохід [56] – валовий дохід за умови повного завантаження об'єкта дохідної нерухомості й своєчасної виплати орендної плати.

Дійсний дохід від об'єкта нерухомості [91, с. 204] – грошові надходження за виключенням втрат від недовикористання, а також невнесення орендної плати.

Дохідний підхід є найкращим з погляду досягнення головної мети підприємницької діяльності. Це визначення поточної вартості майбутніх доходів, які виникають у результаті використання майна й можливого подальшого його продажу. У цьому випадку застосовують оцінний принцип очікування. Ринковий і витратний підходи часто бувають більш точними й ефективними. У ряді випадків кожний з підходів може бути використаний для перевірки вартості майна, отриманої за допомогою інших підходів.

Ринковий (порівняльний) підхід кращий в умовах існування ринку порівнянних об'єктів [91, с. 93]. Точність оцінок залежить від якості зібраних даних про недавні продажі аналогічних об'єктів. Ці дані включають: фізичні характеристики; час і умови продажу; місце розташування; умови фінансування.

При незначній кількості угод, коли моменти їх здійснення й період оцінки розділяє тривалий час, а також при нестабільному стані ринку використання даного підходу може не дати необхідної точності процесу оцінювання. Ринковий підхід заснований на застосуванні принципу заміщення. Для порівняння вибирають об'єкти-аналоги. Між оцінюваним об'єктом і аналогом існують відмінності. Тому слід провести відповідне коректування даних. В основу внесення виправлень покладений принцип внеску.

Витратний підхід ґрунтується на відбудовній вартості або вартості заміщення об'єкта тієї ж корисності за винятком усіх видів зношування. Даний підхід найбільше застосовується для оцінки об'єктів спеціального призначення, нового будівництва, для визначення найкращого варіанта використання землі, а також з метою страхування. Необхідна інформація включає дані про ціни на землю, будівельні специфікації, дані про рівень оплати праці будівельників, про вартість матеріальних ресурсів і встаткування, про прибуток і накладні видатки підрядників на регіональному ринку

та ін. Необхідна інформація залежить від специфіки оцінюваного об'єкта. Витратний підхід складно застосувати при оцінці унікальних об'єктів, що мають історичну цінність об'єктів, що й застаріли, з високим відсотком фізичного зношування.

Витратний підхід базується на певних принципах [66, с. 127]: заміщення; найбільш ефективного використання майна; збалансованості; економічної величини; економічного поділу.

Підходи до оцінки майна взаємозалежні. Застосування кожного з них вимагає різного обсягу необхідної й достатньої інформації. Наприклад, дохідний підхід припускає використання коефіцієнтів капіталізації, дисконтування, що розраховуються за даними ринку. На ідеальному ринку всі три підходи повинні привести до одній і тій же величині вартості об'єктів майна підприємства. Однак пропозиція та попит не часто перебувають у рівновазі. Підходи до оцінки майна можуть давати різні показники його вартості. Залежно від мети оцінки застосування оцінних підходів можуть використовуватися: ринкова, інвестиційна, застава, ліквідаційна, податкова, страхова, фундаментальна вартості (стандарти).

2.3. Методи оцінки майна підприємства

Кожний із трьох розглянутих підходів припускає використання при оцінці майна властивих йому методів.

Дохідний підхід базується на принципі очікування. Вартість об'єкта може бути встановлена як його здатність приносити дохід у майбутньому. Цей підхід засновано на застосуванні двох методів оцінки: капіталізації прибутку й дисконтування грошових потоків.

Перший з них припускає, що вартість частки власності на діючому підприємстві дорівнює поточній вартості майбутніх доходів. При використанні методу капіталізації (капітальних активів) припускають, що доходи від володіння нерухомістю підприємства являють собою поточні й майбутні надходження від здачі її в оренду, доходи від можливого приросту вартості нерухомості при її реалізації в майбутньому.

Метод капіталізації (капітальних активів) в оцінці майна підприємства застосовується в основному для оцінки малих підприємств, а також для спрощеного розрахунку вартості підприємства, коли потрібно зробити експрес-оцінку.

Метод капіталізації прибутку найбільшою мірою відповідає ситуації, коли очікують, що підприємство протягом тривалого періоду часу буде одержувати приблизно однаковий прибуток, або темпи її росту стабільні.

Застосування методу капіталізації прибутку включає такі етапи: аналіз фінансової звітності; вибір капіталізованого об'єкта прибутку; розрахунки обґрунтованої ставки капіталізації; обчислення попередньої вартості підприємства; внесення виправлень на наявність непрацюючих активів; проведення виправлень на контрольований або неконтрольований характер оцінюваної частки, а також на недолік ліквідності.

Основними документами для аналізу бухгалтерської звітності підприємства з метою оцінки є: баланс активів і пасивів і звіт про прибутки й збитки за останні три роки. У звіті вказують, чи зазнали ці бухгалтерські документи аудиторської перевірки.

Потрібно дотримуватися принципу оцінки за мінімальною вартістю (виходячи з первісної вартості придбання) або ринковою.

Важливе значення для оцінки об'єкта нерухомості має вибір величини прибутку, що підлягає капіталізації [74]. Це означає вибір періоду поточної комерційної діяльності, результати якої будуть капіталізовані для розрахунку доходу від об'єкта з метою визначення його вартості.

Вибір роблять між декількома варіантами:

прибуток останнього звітного року;

прибуток першого прогнозного року;

середня величина прибутку за ряд останніх років (3-5).

Для розрахунку ставки капіталізації використовують такі моделі [100]:

оцінки вартості фінансових активів (capital asset pricing model, CAPM);

середньозваженої вартості капіталу (weighed average cost of capital, WACC);

кумулятивної побудови.

У моделі CAPM прибутковість від інвестицій (D_i) виражається через очікувану прибутковість (D_o) портфельних інвестицій і коефіцієнта β (2.1):

$$D_i = D_o + \beta(D_{zag} - D_o), \quad (2.1)$$

де D_o – очікувана прибутковість; D_i – прибутковість від інвестицій; D_{zag} – загальна прибутковість ринку в цілому, тобто середньо-

ринкового портфеля цінних паперів; β – коефіцієнт, що виражає величину “систематичного ризику”; $D\beta$ – прибутковість безризикових цінних паперів.

Систематичний ризик [57, с. 523] визначається макроекономічними факторами, зокрема зміною курсу цінних паперів підприємства в порівнянні з динамікою всього фондового ринку. Чим більше значення β , тим менш стійкі цінні папери на ринку. Коефіцієнт β для ринку в цілому дорівнює 1. Дані про коефіцієнти β відкритих компаній публікуються в довідкових і періодичних спеціальних виданнях.

Модель середньозваженої вартості капіталу ($WACC$) [79] заснована на визначенні середньозваженої величини з індивідуальних вартостей (цін), у які обходиться підприємству залучення різних видів джерел коштів (акціонерного капіталу, облігаційних позик, банківського кредиту та ін.). Модель має такий вигляд (2.2):

$$C_{cp} = (C_{zk} / 1 - H_{n.in}) \times d_{zk} + C_{nra} \times d_{nra} + C_o \times d_{oba} \quad (2.2)$$

де C_{cp} – середньозважена ціна капіталу; C_{zk} – ціна залучення позикового капіталу; $H_{n.in}$ – ставка податку на прибуток підприємства; d_{zk} – частка позикового капіталу в структурі капіталу підприємства; C_{nra} – ціна привілейованих акцій; d_{nra} – частка привілейованих акцій у структурі капіталу підприємства; C_o – ціна звичайних акцій; d_{oba} – частка звичайних акцій.

Дана модель застосовується при покупці підприємства з метою його рефінансування (фінансового інжинірингу) [103, с. 127].

Метод кумулятивної побудови має певну подібність із моделлю CAPM (моделлю оцінки вартості фінансових активів) [103, с. 132]. В обох випадках за базу розрахунків беруть прибутковість (ставку доходу) по безризикових фінансових активах, до якої додають додаткову норму прибутковості, пов’язану з ризиком інвестування в даний фінансовий актив. Після цього вносять виправлення (збільшення або зниження) на дію кількісних і якісних факторів, зв’язаних зі специфікою комерційної діяльності даного підприємства.

Розрахунки вартості власного капіталу згідно з кумулятивним методом здійснюють у два етапи:

визначення безризикової ставки доходу;

оцінка величини премії за ризик вкладень у дане підприємство.

Модель має такий вигляд:

$$D_i = D_b + P_{p.n.p.} + P_{p.n.p.m.n.} + P_{in}, \quad (2.3)$$

де D_i – прибутковість від інвестиції; D_b – прибутковість безризикових цінних паперів; P_{pnp} – загальна “ринкова” премія за ризик для акцій; P_{pnpmn} – загальна “ринкова” премія за ризик для малих підприємств; P_{pr} – премія за “несистематичний” ризик (для конкретного підприємства).

Попередня ціна підприємства (C_{np}) визначається за формулою 2.4:

$$C_{np} = DO / D_i \quad (2.4)$$

де DO – ставка капіталізації; D_i – прибутковість інвестицій.

Ставкою капіталізації (DO) є норма очікуваного доходу. Ставка капіталізації визначається з очікуваних середньорічних темпів зростання прибутку або грошового потоку.

При відомій ставці дисконту ставка капіталізації визначається:

$$DO = z - a, \quad (2.5)$$

де DO – ставка капіталізації; z – ставка дисконту; a – довгострокові темпи зростання прибутку або грошового потоку.

Загальні формули визначення вартості майна підприємства й ставки капіталізації слухні при таких допущеннях:

очікувані доходи підприємства постійні;

практично їх беруть на рівні середніх у рік (квартал, місяць) величин;

строк одержання таких доходів – необмежено довгий (тобто прямує до нескінченності).

У практиці оцінки може використовуватися окремий випадок методу капіталізації – модель Гордона [94, с. 331], застосовувана при дотриманні допущення відносно рівномірності й тривалості одержання підприємством доходів.

Модель Гордона:

$$C_{np} = (Dt+1) / (z - a) \quad (2.6)$$

де $Dt+1$ – прибутковість підприємства за перший рік постпрогнозного періоду.

Попередня величина вартості підприємства складається із двох елементів:

поточної вартості грошових потоків протягом прогнозного періоду;

поточного значення вартості в постпрогнозний період.

Після обчислення попередньої вартості підприємства (об'єкта) для одержання остаточної величини ринкової вартості необхідно внести такі підсумкові коректування:

на величину вартості непрацюючих активів;

на суму власного обігового капіталу.

Перше виправлення ґрунтується на тому, що при розрахунках вартості (цінності) підприємства враховують активи, які безпосередньо беруть участь у процесі проведення й в одержанні прибутку. Однак у розпорядженні підприємства можуть перебувати нефункціонуючі активи, що мають вартість. Тому доцільно оцінити такі активи за ринковою вартістю й додати до вартості, отриманої при дисконтуванні грошового потоку. Друге виправлення пов'язане з необхідністю врахувати фактичну величину власного обігового капіталу.

Розрахунки вартості підприємства методом дисконтування грошових потоків (discounted cash flow, DCF) [65, с. 204] базується на тому, що потенційний інвестор не заплатити за підприємство суму вищу, ніж поточна вартість майбутніх доходів. Власник не продає своє підприємство за ціною, нижчою від поточної вартості прогнозованих грошових потоків. У результаті переговорів сторони неминуче домовляються про ринкову ціну предмета купівлі-продажу, що дорівнює поточній вартості майбутніх доходів.

Даний метод оцінки вважають найкращим з погляду інвестиційних мотивів, оскільки будь-який інвестор, що вкладає кошти в діюче підприємство, у підсумку одержує не набір активів, а потік майбутніх доходів, який дає можливість окупити вкладені кошти, одержати прибуток і підвищити свій добробут.

Використання методу DCF [114, с. 116] обґрунтовано для оцінки вартості підприємств, що мають тривалу й беззбиткову історію господарської діяльності.

При аналізі за допомогою методу DCF вільні грошові потоки детально розраховуються для перших декількох років (2.7):

$$Ц_{np} = \sum_{i=1}^n \frac{ДП_i}{r_i} + \frac{Ц_{кп}}{r_n} \quad (2.7)$$

де $Ц_{np}$ – обґрунтована ринкова вартість (ціна) діючого підприємства (бізнесу); $ДП_i$ – грошовий потік у період i (змінюється від 1 до n); r_i, r_n – ставки дисконтування в періоди i і n ; $Ц_{кп}$ – вартість підприємства на кінець періоду n ; n – число періодів, для яких розраховуються грошові потоки.

Етапи оцінки вартості діючого підприємства методом DCF полягають у такому:

- вибір моделі грошового потоку (прямий або непрямий);
 - визначення тривалості прогнозного періоду;
 - прогноз виторгу від реалізації продукції;
 - аналіз і прогноз інвестицій;
 - аналіз і прогноз витрат;
 - розрахунки величини грошового потоку для кожного року прогнозного періоду;
 - обчислення ставки дисконту;
 - визначення величини вартості в постпрогнозний період;
 - розрахунки поточної вартості майбутніх грошових потоків;
 - внесення підсумкових виправлень.
- Грошовий потік для власного капіталу розраховують:

$$Д_i = НП + АТ \pm \Delta ОК \pm \Delta ВА \pm \Delta ДО, \quad (2.8)$$

де $НП$ – чистий прибуток (після сплати податків); $АТ$ – амортизаційні відрахування; $\Delta ОК$ – зміна власного обігового капіталу; $\Delta ВА$ – зміна позаобігових активів; $\Delta ДО$ – зміна довгострокових зобов'язань.

Грошовий потік для всього інвестованого капіталу не розділяють умовно по джерелах утворення (на власний і позиковий), а приймають як сукупний потік коштів підприємства. Виходячи з цієї умови, до грошового потоку додають виплати відсотків по заборгованості, які раніше були виключені із чистого прибутку. Оскільки відсотки за кредит віднімалися із прибутку до сплати податків, повертаючи їх назад, доцільно понизити їхню суму на величину податку на прибуток. Результатом розрахунків за даною моделлю є ринкова вартість усього інвестованого капіталу підприємства.

У цих моделях грошовий потік може бути визначений як у поточних, так і в реальних цінах (з урахуванням фактора інфляції).

Щодо умов України такі прогнози можна складати на період до трьох років. Як прогнозований беруть період, який триває доти, поки темпи росту обсягу продажів підприємства не стабілізуються.

Аналіз виторгу від продажу товарів і його прогноз вимагають урахування ряду факторів [19, с. 78]:

- номенклатури продукції, що випускається;
- обсягу виробництва й цін на продукцію;
- попиту на продукцію;
- темтів інфляції;
- загальної ситуації в економіці й у конкретній галузі;
- частки оцінюваного підприємства на ринку;
- довгострокових темтів росту в постпрогнозний період і т.д.

Слід дотримуватися загального правила, що полягає в тому, що прогноз виторгу від продажу товарів не має суперечити історичним показникам діяльності підприємства й галузі в цілому. Оцінки, засновані на прогнозах, що помітно відрізняються від історичних тенденцій, не можна визнати достовірними [32, с. 99]. Прогноз витрат оцінюваного підприємства необхідний для визначення прибутку від продажу товарів (Pnm):

Pnm = Обсяг продажів – Собівартість проданих товарів.

Прогноз собівартості продажів припускає класифікацію витрат підприємства на умовно-змінні й умовно-постійні. Останні не залежать від обсягу виробництва (наприклад, адміністративні й управлінські видатки, амортизаційні відрахування, орендна плата, страхові платежі та ін.). Класифікація витрат на постійні й змінні необхідна для аналізу структури продукції, що випускається й визначення маржинального доходу на одиницю виробу.

При аналізі й прогнозі інвестицій визначають потреби в капіталовкладеннях, у власному обіговому капіталі й джерелах їх фінансування. При визначенні величини грошового потоку для кожного прогнозного періоду використовують прямий і непрямий методи.

Прямий метод заснований на аналізі руху коштів по статтях приходу й видатку, тобто по бухгалтерських рахунках. За допомогою непрямого методу досліджують рух коштів по видах діяльності (поточної, інвестиційної й фінансової). Він наочно відображає використання чистого прибутку й вкладення наявних коштів в активи балансу підприємства.

У розрахунках, пов'язаних з визначенням вартості (цінності) підприємства, найбільш складно вибрати ставку дисконту (r), використовувану для зведення очікуваних майбутніх доходів до справжньої (поточної) вартості. Остання є базою для обчислення

ринкової вартості оцінюваного об'єкта. В економічному аспекті в ролі дисконтної (процентної) ставки виступає необхідна інвесторам ставка доходу на вкладений капітал.

Дисконтна (процентна) ставка [54, с. 205] – це необхідна норма доходу по наявних альтернативних варіантах інвестицій з порівнянним рівнем ризику на дату оцінки.

Для юридично відособленого господарюючого суб'єкта ставка дисконту повинна встановлюватися з урахуванням трьох факторів: наявності в підприємства різних джерел залучення капіталу; необхідності урахування для інвесторів вартості грошей у часі; впливу фактора ризику.

Розрахунок дисконтної ставки залежить від типу грошового потоку, використовуваного для оцінки як вихідної бази. Для грошового потоку, утвореного за рахунок власного капіталу, застосовують дисконтну ставку, що дорівнює необхідній інвесторам ставці віддачі на вкладений капітал. Для грошового потоку, сформованого за рахунок різних джерел, вибирають ставку дисконту, яка дорівнює сумі зважених ставок віддачі на власний і позиковий капітал. Ставка віддачі на позикові кошти виражається процентною ставкою банку по кредитах.

Більшість фахівців (75%) [72, с. 35] обґрунтовують використовуваними ними ставки дисконтування виходячи з досвіду в діапазоні від 14 до 20% річних у валюті.

Ринковий (порівняльний) підхід припускає, що для оцінки підприємства (ЗАТ) на фондовому ринку відшукується відкрита компанія-аналог, порівнянний із предметом оцінки за галузевою приналежністю й за рядом додаткових ознак. Потім розрахований за показниками відкритої компанії-аналога коефіцієнт (мультиплікатор) переноситься на розглянуте підприємство (ЗАТ). На нього множиться показник підприємства, співвіднесений у коефіцієнті із ціною відкритої компанії-аналога. Тим самим встановлюють, скільки приблизно (з урахуванням необхідних коректувань) коштувала б оцінювана закрита компанія, якби вона стала відкритою, тобто розмістила б свої акції на ринку.

Теоретичною базою ринкового підходу є такі принципові положення [24].

Використання як орієнтира сформованої на ринку ціни на аналогічні об'єкти (цінні папери). На розвиненому фінансовому ринку дійсна ціна купівлі-продажу об'єкта або цінних паперів найбільш повно враховує багато факторів, що впливають на величину вар-

тості власного капіталу підприємства. Наприклад, співвідношення попиту та пропозиції на товари, перспективи розвитку галузі, рівень ризику і т.д.

Ринковий підхід базується на принципі альтернативних вкладень капіталу. Інвестор, вкладаючи кошти в акції, здобуває право на одержання майбутнього доходу. Виробничі, технологічні та інші особливості галузі або підприємства цікавлять інвестора тільки з позиції перспектив одержання максимального доходу.

Ціна підприємства виражає його виробничі й комерційні можливості, місце на ринку товарів і послуг і перспективи розвитку. Тому на ідентичних підприємствах можуть збігатися співвідношення між ціною й ключовими фінансовими параметрами, такими як виторг від продажу товарів, прибуток, дивідендні виплати, величина власного капіталу.

Відмітною рисою даних параметрів є їхня лідируюча роль в утворенні доходу, одержуваного інвестором.

Таким чином, підхід, заснований на порівнянні оцінюваної компанії з аналогом, будується на твердженні, що оцінюване підприємство коштує стільки ж, скільки коштує й підприємство з аналогічними характеристиками функціонує в аналогічних умовах, оцінене приблизно в один і той же час. У процесі порівняльного підходу розраховується ринкова вартість діючого підприємства (бізнесу).

Для реалізації методів даного підходу потрібне володіння, поперше, інформацією про стан підприємства й стан аналогічних підприємств галузі, по-друге, інформацією про середовище, у якому функціонує оцінюване підприємство.

При використанні порівняльного підходу до оцінки майна підприємства застосовують традиційно прийоми й методи фінансового аналізу.

Особливості фінансового аналізу при порівняльному підході виявляються в такому:

за допомогою фінансового аналізу можна визначити рейтинг оцінюваної компанії в списку аналогів;

він дозволяє обґрунтувати ступінь довіри конкретному виду мультиплікатора в загальному їхньому числі, що в остаточному підсумку визначає значення кожного варіанта вартості при введенні її підсумкової величини;

він є основою для внесення необхідних коректувань, що забезпечують збільшення точності порівняльності й обґрунтованості остаточної вартості майна підприємства.

Можливість практичного застосування порівняльного підходу обумовлена [91, с. 457]:

наявністю активного фінансового ринку;
відкритістю цього ринку й доступністю фінансової інформації;
наявністю спеціалізованих фірм, що нагромаджують цінову й фінансову інформацію.

У результаті вищевикладеного у вітчизняній практиці ринковий підхід поки не знайшов широкого застосування. Найбільше в найпростішій своїй формі, так званої екстраполяційної, методи ринкового підходу стали застосовні при оцінці нерухомості й землі.

Головною перевагою ринкового підходу є орієнтація на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів. У кожному разі ціна фіксується ринком, у результаті використовуються коректування, що забезпечують порівнянність аналога з аналізованим об'єктом. При інших підходах установлюється вартість підприємства на основі спеціальних розрахунків. Достоїнством ринкового підходу є також реальне відбиття попиту та пропозиції на конкретний об'єкт інвестування, тому що ціна фактично укладеного договору максимально враховує ситуацію на ринку. Разом з тим даний підхід має ряд недоліків [91, с. 475], що відрізняють його застосування на практиці.

По-перше, базою для розрахунків є звітні показники, які не завжди враховують справжні аспекти діяльності й перспективи розвитку підприємства в майбутньому.

По-друге, ринковий підхід можливий лише за наявності реальної економічної інформації не тільки щодо оцінюваного підприємства, але й щодо інших аналогічних компаній. Збір додаткової інформації з підприємств-аналогів, як правило, ускладнюється.

По-третє, необхідно робити коректування шляхом внесення виправлень у проміжні розрахунки й підсумкову величину вартості об'єкта.

Виходячи із цілей, об'єкта й конкретних умов оцінки ринковий підхід припускає використання трьох методів: фірми-аналога; угод; галузевих коефіцієнтів.

Метод фірми-аналога (ринку капіталу) базується на застосуванні цін, які склалися на фондовому ринку. Отже, базою для порівняння є індивідуальна ціна акції відкритого акціонерного товариства. Інвестор, діючи за принципом заміщення (або альтернативної інвестиції), має право вкласти свої кошти в аналогічні компанії або в оцінюване підприємство. Тому дані про акціонерне товариство, акції якого перебувають у вільному продажі на первин-

ному або вторинному фондовому ринку, можуть бути орієнтиром для визначення вартості оцінюваної компанії.

Метод угод (продажів) орієнтований на ціни придбання підприємства в цілому або контрольного пакета акцій. Це визначає сферу застосування даного методу: оцінка вартості підприємства або контрольного пакета акцій.

Метод угод (порівняння продажів) включає два основні етапи: вибір об'єктів нерухомості – аналогів (не менше 3-5 порівнянних продажів);

оцінку виправлень по елементах і розрахунки скоректованої вартості.

Оцінка виправлень по елементах і розрахунки скоректованої вартості здійснюються за двома компонентами:

одинацями порівняння;

елементами порівняння.

Якщо метод компанії-аналога має на увазі використання мультиплікаторів, які розраховані за цінами акцій у складі контрольних пакетів, що фактично продавалися, подібних фірм, то подібний різновид зазначеного методу називається методом угод.

Таким чином, метод угод – це окремий випадок методики ринку капіталів, заснований на аналізі цін придбання контрольних пакетів акцій порівнянних підприємств або на аналізі цін придбання компанії в цілому.

Незважаючи на зовнішню простоту, даний метод припускає здійснення багатьох коректувань для досягнення максимальної порівнянності оцінюваного підприємства (об'єкта) з аналогами.

Метод галузевих коефіцієнтів базується на використанні встановлених співвідношень між ціною об'єкта й спеціально обраними фінансовими показниками. Галузеві коефіцієнти звичайно визначають на основі тривалих статистичних спостережень за цінами продажів підприємств. У результаті розробляються прості формули обчислення вартості оцінюваних типових підприємств (об'єктів). Наприклад, ціна кафе коливається в межах виторгу за 5-6 місяців. Ціна оптового торговельного підприємства формується в діапазоні 1,5-2 років величини чистого річного доходу плюс вартість устаткування й наявних товарних запасів.

Метод галузевих коефіцієнтів рідко застосовують у російській та українських практиках [119, 120] у зв'язку з відсутністю необхідної інформації, яка вимагає тривалого періоду спостереження. Найбільш прийнятними на вітчизняному ринку є методи компанії-аналога й угод (продажів).

У економічному аспекті ці два методи досить близькі. Відмінність між ними полягає тільки в характері вихідної цінової інформації: або ціна однієї акції, що не дає інвесторові права контролю, або ціна контрольного пакета акцій, що включає премію за володіння даним контрольним пакетом.

Економічна природа ринкового підходу при розрахунках вартості підприємства полягає в такому. Вибирають підприємство, ідентичне очікуваному, яке було недавно продане.

Після цього обчислюють співвідношення між ціною продажу й фінансовим показником підприємства-аналога. Подібне співвідношення називають мультиплікатором.

Помноживши його величину на той же базовий фінансовий показник оцінюваного підприємства, одержимо його вартість. Іншими словами, мультиплікатор – коефіцієнт, що виражає співвідношення між ціною фірми і її фінансовими параметрами.

В оцінній практиці використовується така система мультиплікаторів [116, с. 27].

Інтегральні мультиплікатори: ціна/прибуток (ціна/балансовий прибуток, ціна/чистий прибуток); ціна/дивідендні виплати; ціна/грошовий потік (ціна/поточний грошовий потік, ціна/чистий грошовий потік); ціна/виторг від реалізації (ціна/валовий виторг, ціна/дійсний виторг, ціна/фізичний обсяг продажів).

Моментні мультиплікатори: ціна/балансова вартість активів; ціна/чиста вартість активів.

Основним ціновим співвідношенням, яке застосовується у всьому ринковому підході, є співвідношення ціна/прибуток. Для мультиплікатора ціна/прибуток як фінансова база використовується будь-який показник прибутку, який може бути розрахований у процесі її розподілу (чистий прибуток, прибуток до оподаткування, прибуток до сплати відсотків і податків та ін.). Основна вимога – ідентичність фінансової бази (знаменника) для аналога й оцінюваного підприємства. У той же час треба пам'ятати, що мультиплікатор ціна/прибуток суттєво залежить від методів бухгалтерського обліку. Якщо як аналог виступає закордонне підприємство, то слід приводити порядок формування й розподілу прибутку до єдиних стандартів.

Хрестоматійним прикладом може бути компанія Даймлер-Бенц, яка в 1993 р. стала першою німецькою фірмою, що одержала лістинг своїх акцій на Нью-Йоркській фондовій біржі [100, с. 208]. За правилами німецького обліку в її звітності був зафіксований

прибуток в 327 млн дол., а за американськими обліковими стандартами у неї повинен був бути збиток в 1,1 млрд дол.

Мультиплікатор “ціна/дивідендні виплати” деякою мірою є подібним від співвідношення “ціна/прибуток”.

Уважається, що показники, що враховують грошовий потік (“ціна/грошовий потік”), приводять до значень більш високого порядку, ніж показники, що використовують обліковий прибуток, а мультиплікатор “ціна/прибуток” більш простий і доступний.

Особливість застосування мультиплікатора ціна/виторг полягає в тому, що необхідно враховувати структуру капіталу оцінюваного підприємства й аналога. Якщо вона суттєво відрізняється, то мультиплікатор краще визначається при розрахунках не на власний, а на весь інвестований капітал. Різновидом мультиплікатора “ціна/виторг” може виступати мультиплікатор “ціна/фізичний обсяг продажів”.

Визначення підсумкової величини вартості проводиться методом зважування мультиплікаторів. Залежно від конкретних умов, цілей і об’єкта оцінки, ступеня довіри до тієї або іншої інформації кожному мультиплікаторові надається своє значення. На основі зважування виходить підсумкова величина вартості, яка може бути взята за основу для проведення наступних її коректувань. Якщо не вдається підібрати найкращий аналог оцінюваної закритої компанії, то з метою підвищення точності підсумкової оцінки рекомендується брати показник “ціна/прибуток” декількох компаній-аналогів.

Це вимагає розрахунку середніх мультиплікаторів по компаніях-аналогах. По відкритих компаніях публікуються скорочені довідкові дані, що складаються не з їхніх фінансових звітів, а з розрахованих по них ключових фінансових коефіцієнтів.

Ринковий підхід до оцінки підприємства багато в чому подібний до методу капіталізації доходів. В обох випадках установлюється вартість об’єкта, базуючись на величині доходу від нього. Основна відмінність полягає в методиці трансформації доходу у вартість об’єкта. Метод капіталізації припускає розподіл доходу на ставку капіталізації. Ринковий підхід ґрунтується на цінній інформації, отриманої на ринку нерухомості в зіставленні з отриманим доходом. Даний дохід множать на відповідний мультиплікатор.

Процес оцінки вартості підприємства методами фірми аналога й угод включає такі етапи [42, с. 47]:

збір необхідної інформації;

складання списку (переліку) аналогів;

фінансовий аналіз;
розрахунки оцінних мультиплікаторів;
вибір величини мультиплікатора;
обчислення кінцевої величини вартості;
внесення підсумкових коректувань.

Ринкова інформація представлена відомостями про фактичні ціни купівлі-продажу акцій об'єкта, ідентичних акціям об'єкта-аналога. Якість і доступність інформації залежать від ступеня розвитку фондового ринку.

Фінансова інформація міститься в бухгалтерській звітності, що дозволяє встановити аналогію об'єктів і здійснити необхідні коректування, що забезпечують порівнянність вихідних параметрів. Фінансова інформація повинна містити показники за останній звітний рік і попередні 3-5 років.

Особливості фінансового аналізу при ринковому підході такі [51, с. 78]:

визначається рейтинг оцінюваного підприємства в списку аналогів;

обґрунтовується ступінь довіри оцінювача до конкретного виду мультиплікатора в загальному їхньому числі, що визначає значення кожного варіанта вартості при розрахунках її підсумкової величини;

вносяться необхідні коректування, що забезпечують вірогідність остаточної величини вартості підприємства (об'єкта).

Оцінку фактора фінансового ризику здійснюють такими способами:

а) шляхом аналізу структури капіталу, тобто співвідношення між власними й позиковими коштами;

б) за допомогою оцінки ліквідності, тобто можливості оплатити короткострокові зобов'язання поточними активами;

в) шляхом вивчення кредитоспроможності підприємства, тобто можливості залучати кредитні ресурси на вигідних умовах.

Визначення ринкової вартості підприємства за допомогою порівняльного підходу базується на використанні цінних мультиплікаторів. Останні виражають співвідношення між ринковою ціною підприємства або його акцій і фінансовою базою. Як фінансову базу використовують виторг від продажу товарів, прибуток, грошовий потік, дивідендні виплати та ін.

Для визначення мультиплікатора необхідно [119, с. 120]:

а) установити ціну акції по всіх компаніях, обраних як аналог;

б) обчислити фінансову базу за останній звітний рік або за ряд років (виторг від реалізації, прибуток, вартість чистих активів і т.д.).

Ціну акції візьмуть на останню звітну дату, що передує даті оцінки, або за середнім значенням між максимальною й мінімальною величиною ціни за останній місяць. Такі мультиплікатори, як “ціна/прибуток” і “ціна/грошовий потік”, є найпоширенішим способом визначення ціни, тому що інформація про прибуток оцінюваного об’єкта й підприємств-аналогів найбільш доступна. Як базу для розрахунків беруть будь-який показник прибутку – прибуток до оподаткування або чистий прибуток. Основна вимога: повна ідентичність фінансової бази оцінюваної компанії й підприємства-аналога. Базою для розрахунків мультиплікатора “ціна/грошовий потік” є сума чистого прибутку, збільшена на величину амортизаційних відрахувань (тобто чисті грошові надходження за період оцінки). Основний період збільшують або знижують виходячи з наявної інформації й наявності неординарних ситуацій, що спотворюють основну тенденцію в динаміці прибутку або грошового потоку.

Процес формування підсумкової вартості включає три основні етапи [103, с. 150]:

- вибір величини мультиплікатора;
- зважування проміжних результатів;
- внесення підсумкових коректувань.

Значення мультиплікатора визначається за групою аналогів. Після цього здійснюють фінансовий аналіз із метою вибору конкретного мультиплікатора й пов’язаних з ним фінансових коефіцієнтів. За величиною фінансового коефіцієнта встановлюють ранг оцінюваного об’єкта в загальному списку аналогів.

На базі зважування одержують підсумкову величину вартості, яку можна взяти за основу для проведення наступних коректувань.

Підсумкова величина вартості однієї акції, отримана в результаті використання мультиплікаторів, підлягає коректуванню виходячи з реальних умов діяльності підприємства.

Типовими є такі коректування [121, с. 247]: 1) портфельна знижка, надавана при наявності непривабливого для інвестора характеру диверсифікованості фондового портфеля; 2) дефіцит власного обігового капіталу або екстрена потреба в капітальних вкладеннях віднімається з підсумкової вартості компанії; 3) знижка за низьку ліквідність активів компанії; 4) премія, надавана інвесторові за додаткові права контролю над компанією.

Ринковий підхід, незважаючи на певну трудомісткість розрахунків і аналізу, є представницьким способом установлення реальної ринкової вартості підприємства (об'єкта).

При витратному (майновому) підході вартість підприємства розглядається з погляду зазначених раніше витрат. Зазначений підхід будується на твердженні, що підприємство коштує стільки, скільки коштують в існуючих сьогодні цінах приналежні йому активи за винятком зобов'язань. Отже, для реалізації методів даної групи потрібна оцінка витрат відтворення всіх активів підприємства, вимірюваних у ринкових цінах.

У ході даного підходу визначаються ринкова вартість підприємства (тобто майнового комплексу фірми, капіталу бізнесу) або ліквідаційна вартість підприємства як майнового комплексу. Для цих цілей використовуються такі методи [121, с. 246]:

- нагромадження активів підприємства;
- чистих активів;
- вартості заміщення;
- відбудовної вартості;
- розрахунків ліквідаційної вартості підприємства;
- розрахунків вартості компанії з ліквідованим бізнесом;
- галузевих коефіцієнтів;
- чистих активів.

Метод накопичення активів припускає оцінку ринкової вартості підприємства за ринковою вартістю його майна, відмінною від вартості заборгованості підприємства (тобто за вартістю капіталу бізнесу в економічній інтерпретації). При цьому в розрахунках беруть участь не тільки активи, відбиті на балансі підприємства, але й інші види, що мають вартісну оцінку активів, що перебувають у її власності або розпорядженні. Цим метод нагромадження активів відрізняється від методу чистих активів, що враховує тільки балансові активи.

Даний метод застосовується для розрахунків ринкової вартості діючих підприємств (вартості бізнесу), коли:

відсутні ретроспективні дані про виробничо-господарську діяльність (наприклад, недавно створене підприємство);

благополуччя підприємства в значній мірі залежить від контрактів, що укладаються ним (або у фірми відсутні постійні замовники-клієнти);

значну частину активів підприємства становлять фінансові активи (гроші, цінні папери та ін.);

є можливість і необхідність в оцінці холдингових або інвестиційних компаній (які самі не створюють масу чистого доходу).

Метод чистих активів може бути різновидом методу нагромадження активів (якщо за вихідну інформаційну базу оцінки ухвалюються активи, відбиті на балансі підприємства). Ринкова вартість підприємства (майнового комплексу бізнесу) методом чистих активів визначається як різниця між сумами ринкових вартостей усіх активів підприємства і його зобов'язань. Попередньо проводиться оцінка обґрунтованої ринкової вартості кожного активу окремо, потім визначається поточна вартість зобов'язань і, нарешті, їхньою різницею визначається оцінна вартість власного капіталу підприємства (чистих активів).

Цей метод використовується найчастіше в процесі приватизації, а також у сфері оподаткування підприємств.

Метод вартості заміщення орієнтований тільки на оцінку матеріальних активів і прийнятний для капіталомістких підприємств. Вартість підприємства оцінюють виходячи з витрат на повне заміщення його активів, зберігаючи при цьому господарський профіль підприємства. Розрахунок вартості заміщення полягає у визначенні поточної питомої або повної вартості підприємства-аналога, що базується на визначенні поточних витрат на будівництво сучасного підприємства, аналогічного оцінюваному.

Під вартістю заміщення мають на увазі вартість будівництва в поточних цінах на останню дату оцінки об'єкта з корисністю, рівною цінності розглянутого об'єкта, однак із застосуванням нових матеріалів відповідно до діючих стандартів, дизайну й планування.

Метод відновної вартості використовується для розрахунків усіх витрат, необхідних для створення точної копії оцінюваного підприємства. Він ураховує також вартість нематеріальних активів.

Під відновною вартістю розуміють [120, с. 198] вартість будівництва в поточних цінах на кінцеву дату оцінки точного аналога оцінюваного об'єкта. Якщо розрахунок даної вартості неможливий або недоцільний, то здійснюють розрахунки вартості заміщення.

Метод ліквідаційної вартості заснований на ринкових цінах, але не з погляду купівлі активів, а з погляду їх швидкої реалізації. Дозволяє оцінити нижній рівень вартості підприємства. Для розрахунків ліквідаційної вартості підприємства необхідно визначити й підсумувати ліквідаційну вартість його накопичених активів (терміновий продаж), віднімаючи з отриманої суми балансову вар-

тість підлягаючих терміновому погашенню зобов'язань і витрати на його ліквідацію.

Ліквідаційна вартість визначається [31, с. 77] як різниця між доходами від ліквідації підприємства, отриманими в результаті роздільного розпродажу його активів, і видатками на ліквідацію.

Метод розрахунків вартості підприємства з ліквідованими активами є модифікацією методу нагромадження активів. Установлюючи вартість підприємства з ліквідованими активами, потрібно оцінювати й підсумувати ринкову вартість накопичених активів (дебіторська заборгованість дисконтується в межах строку згортання бізнесу) за винятком дисконтованої у межах даного строку згортання бізнесу заборгованості.

Метод галузевих коефіцієнтів базується на використанні встановлених співвідношень між ціною об'єкта й спеціально обраними фінансовими показниками. Галузеві коефіцієнти звичайно визначають на основі тривалих статистичних спостережень за цінами продажів підприємств.

Даний метод є такою модифікацією методу ринку капіталу (передбачаючи і його алгоритм) [91, с. 145], у якій ціновим мультиплікатором виступає співвідношення ціна/валовий дохід (ціна/виторг, ціна/обсяг реалізації). Застосовність методу галузевих коефіцієнтів обмежена специфічними галузями – тими, у яких спостерігається надійна кореляція між ринковою вартістю компанії й обсягом реалізації (галузі з явно вираженим стандартизованим продуктом, де динаміка прибутків визначається в першу чергу не відновленням продукту, а успіхом у підтримці й розширенні частки на ринку, кількістю продажів стандартизованого продукту).

Метод галузевих коефіцієнтів заснований [79] на тому, що існує цілий ряд емпірично встановлених мультиплікаторів для компаній різних галузей, які дозволяють визначити їхню вартість. Наприклад, для оцінки нафтових компаній прийнято розглядати в якості знаменника їх валовий дохід, а також величину видобутку й запасів [97]. У випадку роздрібного бізнесу розглядається його чистий дохід, а також торговельна площа. Для промислового підприємства беруться його чистий дохід і виробничі потужності, значення яких множаться на відповідний галузі мультиплікатор.

Цей метод дозволяє розраховувати орієнтовну вартість бізнесу за формулами, виведеними на основі галузевої статистики. Галузеві коефіцієнти розраховані на основі тривалих статистичних спостережень спеціальними дослідними інститутами за ціною

продажу підприємства і його найважливішими виробничо-фінансовими характеристиками. Також в оцінній практиці для деяких галузей промисловості (наприклад, для машинобудування) є широко відомим правило “золотого перерізу”, або “золоте правило” [116], яке говорить: “Потенційний покупець ніколи не заплатить за підприємство більше, ніж чотириразова величина його середньорічного прибутку до оподаткування”.

Метод чистих активів включає кілька етапів:

оцінюють нерухоме майно підприємства за обґрунтованою ринковою вартістю;

установлюють достовірну ринкову вартість машин і встаткування;

виділяють і оцінюють нематеріальні активи;

обчислюють ринкову вартість фінансових активів: довгострокових і короткострокових;

матеріально-виробничі запаси оцінюють за поточною вартістю;

оцінюють дебіторську заборгованість із позиції реальності її погашення;

оцінюють видатки майбутніх періодів;

зобов'язання підприємства перераховують у поточну вартість;

установлюють вартість власного капіталу за допомогою вирахування з обґрунтованої ринкової вартості активів поточної вартості зобов'язань.

До переваг майнового підходу звичайно відносять ті його методи, що дають можливість урахувати як реальну вартість, яка брала участь у виробничому процесі активів підприємства, так і вартість різних його зобов'язань і обтяжень.

Вважається, що основна перевага методів майнового підходу полягає в тому, що вони базуються на реально існуючих активах і витратах [73]. Однак часто баланс організації не містить у собі інформації про більшу частину інтелектуального капіталу підприємства. У результаті чого використання майнового підходу для оцінки підприємства (бізнесу), основу якого становить капітал інтелектуальний, призведе до істотного заниження вартості фірми. Часто традиційні методи не дозволяють привести до ладу оцінювання бізнесу, основу якого становить інтелектуальний капітал.

За допомогою витратного підходу визначають вартість підприємства на основі зазначених витрат. Балансова вартість активів і зобов'язань підприємства внаслідок інфляції, змін ринкової кон'юнктури, використовуваних методів обліку, як правило, не

відповідає ринковій вартості. У результаті постає завдання здійснення коректування статей балансу.

Процес оцінки проводять у такій послідовності [91, с. 116]. Оцінюють вартість кожного активу балансу. Після цього визначають поточну вартість зобов'язань. Нарешті, з уточненої вартості активів віднімають поточну вартість зобов'язань. Результат відображає оцінку вартість власного капіталу підприємства:

$$\text{Власний капітал} = \text{Активи} - \text{Зобов'язання.}$$

Обчислення повної вартості будівництва об'єкта включає розрахунки:

прямих витрат (вартості матеріалів, амортизаційних відрахувань, вартості тимчасових будинків і споруджень, інженерних мереж, комунікацій, оплати праці будівельників, вартості заходів щодо техніки безпеки і т.д.);

непрямих витрат на оплату послуг проектувальників, бухгалтерів і юристів за консультування, накладних видатків забудовників, оплати ліцензій, відсотків по банківських кредитах, послуг маркетингологів і т.д.;

підприємницького доходу.

Підприємницький дохід виражає суму, яку інвестор прогнозує одержати понад витрати на реалізацію проекту з урахуванням прибутковості й ризику по порівнянних об'єктах. У світовій практиці даний дохід становить не більш 15-20% усіх витрат на будівництво підприємства (об'єкта). Повна вартість будівництва розраховується:

$$ПВБ = ЗВ + ПД, \quad (2.9)$$

де *ПВБ* – повна вартість будівництва; *ЗВ* – загальні витрати на спорудження об'єкта; *ПД* – підприємницький дохід.

Важливе значення для визначення вартості будинків і споруджень має розрахунок фізичного, функціонального, технологічного й економічного зношування.

Фізичне зношування виражає втрату вартості об'єкта, пов'язану з використанням, зношуванням, збільшенням видатків з обслуговування й інших фізичних факторів, що призводять до зниження строку життя й корисності об'єкта.

Функціональне зношування [78] – втрата вартості нерухомого

майна, пов'язана з неможливістю виконувати ті функції, для яких воно призначалося. Функціональне старіння пов'язане із внутрішніми властивостями об'єкта, такими як конструктивні недоліки, надлишкові витрати з його підтримки в робочому стані і т.д. Інакше кажучи, об'єкт перестає відповідати сучасним стандартам з позиції його функціональної корисності (зручності планування, інженерного забезпечення та ін.).

Технологічне зношування є різновидом функціонального старіння. Він виражається у втраті вартості об'єкта у зв'язку зі зміною технології, тому об'єкт стає менш продуктивним і більш дорогим в експлуатації.

Економічне старіння об'єкта пов'язане із втратою вартості, викликані зовнішніми ринковими факторами (зменшення попиту на даний вид активу, збільшення пропозиції аналогічних активів на ринку).

Залишкова вартість об'єктів нерухомості визначається як різниця між вартістю відтворення (вартістю відновлення або вартістю заміщення) і загальним зношуванням.

Повну вартість об'єкта нерухомості встановлюють шляхом додавання до залишкової вартості будинків і споруджень вартості земельної ділянки.

При даному підході спочатку оцінюють вартість відтворення (вартість заміщення), після цього з отриманої суми виключають зношування. Останнє може бути фізичним, функціональним або економічним.

Тільки після цього вартість землі додають до вартості будинків і споруджень за винятком зношування [96, с. 108]. Недоліками витратного підходу при оцінці діючих будинків і споруджень є:

- а) малоймовірність відтворення застарілого об'єкта нерухомості;
- б) неможливість відділення будинків і споруджень від землі.

Витратний підхід найчастіше використовують для обґрунтування нового будівництва, оцінки ефективності земельної ділянки, страхування ризиків і для інших цілей.

Контрольні запитання

1. Наведіть етапи процесу оцінки.
2. Залежно від мети оцінки застосовуються такі стандарти (види) вартості, а саме ...
3. Особливості оцінки вартості індивідуально визначеного майна.
4. Особливості оцінки вартості майнових комплексів.
5. Основні принципи оцінки вартості майна.
6. Дохідний підхід базується на принципі ...
7. Сформуйте витратний підхід до оцінювання вартості майна.
8. Метод капіталізації (капітальних активів) в оцінці майна підприємства застосовується ...
9. Оцінку фактора фінансового ризику здійснюють такими способами, а саме ...
10. Значення мультиплікатора в оцінюванні вартості майна.

III. ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

- 3.1. Сутнісні характеристики визначення нерухомості
- 3.2. Особливості застосування методичних підходів щодо нерухомого майна
- 3.3. Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна

Ключові слова: нерухомість, оцінка нерухомого майна, поліпшення нерухомого майна, метод прямого відтворення, метод заміщення, методи прямої і непрямой капіталізації.

3.1. Сутнісні характеристики нерухомості

Природним (створеним природою) загальним базисом будь-якої економічної і соціальної діяльності людства є земля. У сфері нерухомості під словом “земля” розуміється земельна ділянка [96, с. 254] – частина земельної поверхні з установленими межами, яка характеризується певним місцем розташуванням, господарським використанням, правовим режимом та іншими суттєвими ознаками, з визначеними щодо неї правами. Маючи земельну ділянку як складову, всі штучні будови (об’єкти нерухомості) мають родові ознаки, які дозволяють відрізнити їх від рухомих об’єктів [128, с. 75].

1. Стационарність, нерухомість. Ця ознака характеризується міцним фізичним зв’язком об’єкта нерухомості із землею поверхнею і неможливістю його переміщення у просторі без фізичного руйнування і завдання шкоди, що робить об’єкт непридатним для подальшого використання.

2. Матеріальність. Нерухомість завжди функціонує у натурально-речовій та вартісній формі. Фізичні характеристики об’єкта нерухомості включають, наприклад, дані про його розміри, форму, поверхню і підґрунтовий шар, ландшафт тощо. Сукупність цих характеристик визначає корисність об’єкта, яка становить основу вартості нерухомості. Зазначимо, що нерухомість є одним із неба-

гатьох товарів, вартість котрих майже завжди стабільна, але й має тенденцію до поступового зростання з плином часу.

3. Довговічність. Термін використання нерухомості практично вищий, ніж усіх інших товарів, крім окремих видів дорогоцінного каміння і виробів із дорогоцінних металів. Наприклад, згідно з діючими у Росії будівельними нормами і правилами житлові будинки залежно від матеріалу основних конструкцій (фундаменту, стін, перекриттів) діляться на 6 груп із нормативними строками служби від 15 до 150 років [102, с. 122]. Тривалість кругообігу землі при правильному її використанні нескінченна, а порушення її експлуатації призводить до невірних втрат.

Крім загальних родових ознак нерухомості, можна виділити власні ознаки, які визначаються конкретними показниками залежно від виду об'єкта нерухомості [90]. Практично неможливо говорити про дві однакові квартири, ділянки, споруди, оскільки у кожній обов'язково будуть відмінності: розташування стосовно інших об'єктів нерухомості до частин світу, інфраструктура. Це свідчить про унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості.

Нерухомість завжди виступає як об'єкт довгострокового інвестування.

Грошові вклади в об'єкти нерухомості [91, с. 235] – це затрати з достатньо високим строком повернення коштів.

Зазначимо, що деякі види нерухомості можуть переходити в рухоме майно.

Скажімо, ліс і багаторічні насадження, за визначенням, належать до нерухомості, а ліс, що заготовлено, – це вже рухоме майно. Обладнання будівель і споруд (мережа опалення, водопровід, каналізація, електрообладнання, ліфти та ін.) належить до рухомого майна. Але оскільки воно стало невід'ємною частиною об'єкта нерухомості, то у випадку його продажу/оренди необхідно детально описати все рухоме майно, яке включається до складу нерухомого (особливо це стосується майна, яке підлягає вилученню при здійсненні правочину).

Отже, до нерухомості найбільш цінні й загальнозначимі об'єкти основних засобів, а також об'єкти нерухомості, такі як земля і надра, що мають не тільки економічну, а й і стратегічну значущість для будь-якої держави у всі часи.

Наприклад, у докапіталістичний період земля була єдиним вагомим джерелом багатства як для кожної окремої людини, так і держави та суспільства в цілому.

Нерухомість у будь-якому суспільному устрої є об'єктом економічних і державних інтересів, тому для цієї категорії майна обов'язкова державна реєстрація прав на неї. Це дає змогу ідентифікувати об'єкт нерухомості та суб'єкта, який має права на нього, адже зв'язок між ними невидимий, а передача нерухомості шляхом фізичного переміщення неможлива.

Наприклад, земля як благо містить у собі такі елементи: життєзабезпечення людей у сільській місцевості, екологічність, соціально-територіальний розвиток української нації. Як джерело доходу земля [116, с. 24] – це сільськогосподарське виробництво, самостійний складний об'єкт інвестування (в економічному зв'язку з побудованими на ній будинками, спорудами і т.д.), частина національного багатства, база оподаткування об'єктів нерухомості, джерело природних ресурсів (єдиний з усіх об'єктів нерухомості). Житлові об'єкти нерухомості можуть розглядатися як прямі й непрямі джерела доходу. Як об'єкт купівлі-продажу житло є прямим джерелом доходу. Житлове будівництво, що зумовлює необхідність розвитку різноманітних галузей діяльності, таких як промисловість будівельних матеріалів, проектування, будівництво об'єктів інфраструктури, підприємств торгівлі, транспортних магістралей, міського транспорту і т.д., є непрямим джерелом доходу.

Варто сказати, що протягом історії економічного розвитку України пріоритетність житла як блага і як джерела доходу змінювалася. За радянських часів сутність житла як джерела доходу заперечувалася, оскільки житло перебувало в державній власності, виступало тільки як об'єкт соціального споживання, тому що надавали його громадянам не на основі масової купівлі-продажу, а за державним розподілом [73]. Житло як благо становить основну умову життєдіяльності людей, проте воно може виступати і як джерело доходу. Останнім часом ми все частіше бачимо оголошення, коли квартири або будинки здаються в оренду.

Автомобільні дороги як об'єкти нерухомості [90] можна розглядати як блага, призначені для подолання просторових меж, і як джерело доходу. Останнім часом усе більшого розвитку набувають платні автомобільні дороги, що надають комерційні послуги (швидкісний проїзд, комфортність пересування, сприятливе екологічне середовище та ін.) і є безпосереднім джерелом доходів для власників.

Поділ майна на рухоме і нерухоме відбувся ще часів римського права. Загальновідомо, що нерухоме майно є базою, без якої не-

можливе існування жодного розвинутого суспільства та держави. Розглянемо, як трактується поняття нерухомості.

“Нерухоме майно [28, с. 39] – це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній”.

“Майно [54, с. 301] є нерухомим за його природою, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, належність до якого воно становить”.

“Нерухомість, нерухоме майно [21] – реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі”.

“Нерухомим майном [1] визнаються за законом землі й всякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі й пусті дворові місця, а також залізниця”.

Як бачимо, в усіх наведених визначеннях мова йде про землю і все, що нерозривно з нею пов’язане.

Із теоретичної точки зору в економіці нерухомості під об’єктом нерухомості розуміється земельна ділянка (ділянка земної поверхні) з усією нерухомістю, яка є над нею і під нею. Тобто об’єкт нерухомості можна визначити як матеріальний конус, що бере початок у центрі Землі і закінчується в безповітряному просторі. Таке тлумачення на теоретичному рівні можна розглядати як всеохоплююче визначення об’єкта нерухомості. У кожній країні, між іншим, існують свої правові особливості цього поняття.

Аналізуючи визначення, що нормативно закріплені, а саме такі й мають практичне значення, доходимо висновку, що вони різняться між собою не якісно, а місткісно (кількісно). Єдиним загальним є такий підхід: нерухомість [90] – це все те, що не може без значної шкоди бути переміщеним відносно землі, а також сама земля (земельна ділянка). Спинімося детальніше на “версіях” визначення досліджуваного поняття.

Німецький цивільний кодекс [124] до нерухомості відносить земельні ділянки, їх складові; річі, міцно пов’язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв’язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесене в землю; рослини і насадження (ст.ст. 94-96 Німецького цивільного кодексу). Аналогічні ознаки нерухомості містяться в Цивільних кодексах Італії (ст. 812), Японії (ст. 86), Швейцарії [130, с. 216]. Французьке право виходить із ширшої концепції нерухомості (ст.ст. 517-526 Французького цивільного кодексу) [126]. До нерухомості за самою її природою належать земля і пов’язані з нею споруди, врожай, ліси тощо; за її призначенням – машини,

інструменти і сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими. Якщо ці нерухомості виділяються зі складу господарства, то розглядаються як рухоме майно. Під поняття “нерухомість” підпадають також установлені на землю майнові права – сервітути, узурфрукт, іпотека.

Згідно із цивільним законодавством України нерухомість [125] – це земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об’єкти і все, що міцно зв’язане із землею, тобто об’єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе, в тому числі ліси, багаторічні насадження, будинки, споруди. Відповідно до Цивільного кодексу [125] до нерухомості належать також кондомініуми і підприємства як майнові комплекси.

Виходячи із визначення, що міститься в законодавстві України, нерухомість – земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомого майна поширюється також на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти, інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Таким чином, відмітною особливістю нерухомості є її нерозривний зв’язок із землею (при цьому самі земельні ділянки також розглядаються як нерухомість), що передбачає її значну вартість. Поза зв’язком із земельними ділянками нерухомі об’єкти (дерева, вирощені у спеціальних розсадниках, або будинки, призначені під знос, та ін.) втрачають звичайне призначення і відповідно знижується їх вартість.

Разом із тим закон відносить до нерухомості й об’єкти, які за своєю фізичною природою є рухомими і підлягають державній реєстрації: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти. Юридичне визнання вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дороге коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомості. Поняття й види згаданих транспортних засобів розкриваються у відповідних законах та кодексах.

3.2. Оцінювання нерухомого майна

Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна” (далі – Стандарт) [100] є обов’язковим для застосування під час прове-

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

дення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу.

Поняття, що вживаються у Стандарті № 2 “Оцінка нерухомого майна”, використовуються у такому значенні [100]:

земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

невід'ємне поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращання фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень;

надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами;

будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

вбудовані приміщення – приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення – приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення – приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою;

споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

передавальні пристрої – земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);

об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;

існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окупуваються;

залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;

фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;

валовий дохід – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

операційні витрати – прогнозовані витрати власника, пов’язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об’єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;

чистий операційний дохід – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами;

рентний дохід (земельна рента) – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

відновна вартість для цілей оренди – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та Стандартом № 2 “Оцінка нерухомого майна” [99, 100];

об’єкт оцінки – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

об’єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Об’єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.

Оцінка обладнання, що нерозривно пов’язане із земельними поліпшеннями і відокремлення якого призведе до зменшення ринкової вартості земельних поліпшень, проводиться у складі таких земельних поліпшень, якщо інше не передбачено законодавством або договором.

Оцінка обладнання, формування цін на яке відбувається за системою ціноутворення у будівництві, проводиться з урахуванням вимог Стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”.

Вибір бази оцінки нерухомого майна здійснюється відповідно до вимог, установлених Національним стандартом № 1.

Умови застосування та порядок визначення оціночної вартості нерухомого майна встановлюються в окремих нормативно-правових актах з оцінки майна [1, 7].

Особливості застосування методичних підходів [28, с. 153]: Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення процедур оцінювання, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосовування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки [78]. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур [78]:

визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;

визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;

розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;

визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визнача-

ється згідно з вимогами цього Стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна” [89].

Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути [95, с. 457]:

документи бюро технічної інвентаризації;

проектно-кошторисна документація будівництва об’єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об’єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;

документи натуральних обмірів об’єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об’єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об’єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб’єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об’єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб’єкта оціночної діяльності – суб’єкта господарювання.

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.

Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об’єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об’єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об’єкта, що побудований (будується) за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об’єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об’єм), що є подібними до оцінюваних.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо [91, с. 75]. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;

величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;

коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

Застосування інших оціночних процедур для визначення зносу (його окремих видів) можливе за умови окремого обґрунтування та розрахунку, що наводяться у звіті про оцінку майна.

Під час проведення оцінки нерухомого майна [100] за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна [88, с. 551]. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур [78]:

прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки) з урахуванням вимог Стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна” [100]. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур: обґрунтування періоду прогнозування;

прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку згідно з положеннями Стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна";

обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропозиції) щодо подібного нерухомого майна;

аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;

інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

Необхідні витрати, пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність зі споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

методу прямої капіталізації доходу – шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, визначеної відповідно до вимог Стандарту № 2

“Оцінка нерухомого майна” [90], на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

методу непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) – шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об’єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об’єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогножуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов’язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрати, зазначені у пункті Стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна” [90].

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур [11]:

щодо об’єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, – розрахунку ринкової вартості об’єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

щодо об’єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, – розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов’язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур [7]:

збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об’єктів порівняння;

вибір методу розрахунку вартості об’єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

зіставлення об’єкта оцінки з об’єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об’єктів порівняння;

визначення вартості об’єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об’єктів порівняння;

узгодження отриманих результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті № 1 [89].

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється [89]:

за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

на основі визначення середньозваженої вартості;

за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;

із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Обґрунтування оціночної процедури та узгодження результатів оцінки зазначається у звіті про оцінку майна.

На етапі узгодження завдання на оцінку нерухомості й укладання договору можливо замовити оцінювачеві визначення одного або декількох видів вартості об'єкта: ринкової вартості – найвірогіднішої вартості об'єкта при його продажі на відкритому ринку; ліквідаційної вартості – вартості об'єкта у випадку, якщо об'єкт повинен бути проданий у строк, менш за звичайний строк експозиції аналогічних об'єктів; інвестиційної вартості – вартості, обумовленої виходячи із прибутковості об'єкта; при заданих інвестиційних цілях. При здачі об'єкта в оренду оцінювач визначить обґрунтовану вартість орендної плати й допоможе скласти найефективніший бізнес-план комерційного використання об'єкта. Визначення різних видів вартості дасть об'єктивну інформацію про реальну ціну об'єкта що, безсумнівно, буде корисно при прийнятті рішень, пов'язаних з комерційним використанням оцінюваного об'єкта й керуванням його ринковою вартістю. Сьогодні можна визначити

різні види вартості. Але в ринкових умовах господарювання найпоширенішим видом вартості є ринкова вартість.

Оцінювач визначає один або ж декілька видів вартості об'єкта нерухомості:

ринкова вартість – найвірогідніша вартість при продажу об'єкта на відкритому ринку;

відновна вартість – сумарні витрати в поточних ринкових цінах на створення об'єкта, ідентичного оцінюваному;

ліквідаційна вартість – вартість об'єкта у тому випадку, коли об'єкт оцінки передбачається продати в строк, менший за звичайний термін експозиції для аналогічних об'єктів;

інвестиційна вартість – вартість, яка визначається виходячи з потенційної прибутковості об'єкта за наявності додаткових умов продажу, інвестування і т. д.

Застосування оцінки вартості. Оцінку нерухомості в більшості випадків проводять при:

продажу;

здачі в оренду;

банківській заставі;

судових спорах;

внесенні до статутного фонду;

страхуванні будівлі;

визначенні бази оподаткування;

передачі в управління;

ухваленні будь-яких інших господарських рішень [6].

Оцінка об'єктів нерухомості може бути необхідна при:

операціях купівлі-продажі або здачі в оренду;

страхуванні об'єктів нерухомості;

кредитуванні під заставу об'єктів нерухомості;

внесенні об'єктів нерухомості як вклад у статутний капітал підприємств;

розробці інвестиційних проектів і залученні інвесторів;

ліквідації об'єктів нерухомості;

інших операціях, пов'язаних з реалізацією майнових прав на об'єкти нерухомості [100].

Перелік документів та інформації, необхідних для проведення оцінки вартості нерухомості [96, с. 90]. Якщо на останніх стадіях замовника в основному будуть цікавити результати, то в реалізації перших стадій він повинний брати безпосередню участь. Постановка завдання (визначення проблеми) – досить відповідальна стадія, тому що від якісного виконання робіт на цій стадії залежить вибір

адекватної методології оцінки, що і визначить у майбутньому її результати.

Правовстановлюючі документи: Документи БТІ на об'єкт.

Технічні характеристики будинків і споруд із вказівкою року введення їх в експлуатацію, площі, будівельних об'ємів, конструкції будівель, інженерного забезпечення.

Відомості про наявність обтяжень у об'єкта, включаючи обтяження заставою або борговими зобов'язаннями, наявністю орендарів, юридичних застережень, угод, контрактів, договорів, спеціальних податкових обкладань та інших обмежень з використання (якщо є).

Дані про фізичні границі об'єкта (копії геодезичного плану або карти з позначенням і описом місця розташування об'єкта).

Документи, що підтверджують право на земельну ділянку (власність, оренда та ін.).

Дані про споруди, що входять до складу об'єкта.

Відомості про останні зроблені поліпшення.

Дані про майно, що не є нерухомим, але підлягає оцінці в складі останнього [92].

Оцінка вартості нерухомості [9] – складний трудомісткий творчий процес, що складається з декількох стадій і етапів:

Постановка завдання (визначення проблеми).

Попередній огляд об'єкта й укладання Договору на оцінку об'єкта.

Збір і аналіз даних.

Вибір методології оцінки.

Оцінка права користування або володіння земельною ділянкою.

Оцінка покращень (будинків, споруджень і т. д.) із застосуванням декількох підходів.

Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних підходів.

Складання Звіту й Експертного висновку про оцінку і передача їхньому замовникові [92].

Міжнародні стандарти оцінки і Норми професійної діяльності оцінювача в Україні передбачають застосування при оцінці нерухомості трьох загальноновизнаних у професійній оцінній практиці підходів: дохідного, витратного і порівняльного.

Основними методами дохідного підходу є: метод прямої капіталізації доходу і метод дисконтування грошового потоку. Метод прямої капіталізації буде застосований у випадках, коли Експерт

вважає, що прогнозований річний чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його одержання обмежений у часі. Метод дисконтування грошового потоку (непрямої капіталізації) буде застосований у тих випадках, коли Експерт вважає, що прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є не однаковими за величиною і непостійні протягом обраного періоду прогнозування. Методи дохідного підходу доцільно застосовувати при ринкових базах оцінки вартості об'єкта.

Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її коректуванням на суму його зносу і знецінення. Основними методами витратного підходу є: метод відтворення і метод заміщення функціональним аналогом. Практично обидва методи цього підходу ідентичні і розрізняються лише процедурою визначення або валової вартості відтворення, або валової вартості заміщення об'єктом аналогом. Витратний підхід рекомендується застосовувати, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом його відтворення фізично можливо й економічно доцільно, а також для оцінки спеціалізованих об'єктів, ринок купівлі-продажу яких відсутній.

Порівняльний підхід базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних до об'єкта оцінки, і внесенні відповідних коректувань з метою обліку відмінностей між об'єктами аналогами й об'єктом оцінки, у результаті чого визначається вартість оцінюваного об'єкта.

Порівняльний підхід рекомендується для визначення вартості при наявності активного ринку даного виду об'єктів. Вибір підходів і методів є прерогативою оцінювачів. Міжнародні й українські нормативні документи з оцінки рекомендують застосовувати при оцінці конкретного об'єкта якнайбільше підходів і методів у кожному підході, а при неможливості застосування того або іншого підходу і методу – давати чіткі пояснення таких обмежень. Замовник повинний знати ці положення і вимагати від оцінювача їхнього строгого дотримання [79, с. 247]

Формування ціни. Оцінка нерухомості є найпоширенішим видом оцінної діяльності і включає визначення вартості об'єкта (юридичних прав на нього) для подальшої операції між продавцем і покупцем. Є безліч класифікацій діяльності на ринку нерухомості.

Оцінка [55, с. 365] – складний процес, який вимагає високої кваліфікації оцінювача, розуміння принципів і методів оцінки,

вільної орієнтації на ринку нерухомості, знання стану і тенденцій попиту і пропозицій на різних сегментах ринку, обумовлений наявністю великої кількості індивідуальних характеристик оцінюваного об'єкта, а також численних факторів, що впливають на оцінку нерухомості. Процес оцінки можна визначити як послідовність процедур, що використовуються для одержання оцінки. Процес звичайно завершується складанням звіту про оцінку, який і надає доказову силу оцінці вартості.

Ціна нерухомості є інтегральним показником [61, с. 332]. Вона є об'єктивною ринковою реальністю, що має багато складових, серед яких може бути і спекулятивна, і навіть психологічна складова. Як правило, залежить від таких факторів: тип об'єкта нерухомості; розташування об'єкта нерухомості; вартість будівництва аналогічних об'єктів; загальний рівень цін, ринкова ситуація. В першу чергу оцінка часто виконується для таких об'єктів, як квартири, кімнати, офісні приміщення і будівлі під офіси, приміські житлові будинки із земельними ділянками. Об'єкти нерухомості можуть входити в цілісні майнові комплекси підприємств та організацій, що суттєво відображається на їхній вартості.

3.3. Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна

Ринкова вартість земельної ділянки (її частини) [100], що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективно використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої

земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки береться такою, що дорівнює одній гривні.

У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту № 1 [89], а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Вартість природних об'єктів нерухомого майна визначається на основі результатів аналізу їх корисності для власника (балансотримувача, користувача) та з урахуванням обмежень, установлених законодавством щодо використання цих об'єктів.

Вартість передавальних пристроїв визначається із застосуванням витратного та дохідного підходів. Дохідний підхід ґрунтується на урахуванні плати за використання подібного нерухомого майна або фактичної плати за використання об'єкта оцінки з урахуванням вимог Стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" [100].

Звіт про оцінку майна у стислій формі [77] може складатися під час проведення оцінки квартир, дачних та садових будинків, гаражів (гаражних місць), земельних ділянок для дачного та гаражно-будівництва, присадибних земельних ділянок.

У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та з метою викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додаються витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів устанавленого зразка.

Контрольні запитання

1. Нерухоме майно – це ...
2. Наведіть відмітні особливості нерухомості.
3. Визначте сутність Стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”.
4. Сформулюйте особливості застосування методичних підходів щодо нерухомого майна.
5. Які родові ознаки мають об’єкти нерухомості?
6. Охарактеризуйте основні положення оцінки вартості нерухомості.
7. На чому базується витратний підхід?
8. Рекомендації щодо порівняльного підходу для визначення вартості.
9. Ціна нерухомості як інтегральний показник.
10. Наведіть особливості оцінки окремих видів нерухомого майна.

IV. ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

- 4.1. Характеристика ринку землі України.
- 4.2. Базові підходи до оцінювання земельних ресурсів.
- 4.3. Грошове оцінювання землі.
- 4.4. Порядок проведення грошового експертного оцінювання землі.
- 4.5. Нормативне визначення земельно-кадастрових робіт.

Ключові слова: ринок землі, державна політика, оренда землі, визначення вартості земельних ресурсів, грошове оцінювання та експертне грошове оцінювання землі, земельно-кадастрові роботи.

4.1. Характеристика ринку землі України

Ринок землі є одним із пріоритетних ринків України. Впродовж 2006-2007 років земельний ринок характеризувався значним попитом і зростанням вартості землі [21]. Світова фінансова криза істотно вплинула на подальший розвиток земельного ринку в Україні. В той же час інвестиційна привабливість земельного ринку в Україні залишається на високому рівні. Тенденції і пріоритети ринку змінилися в бік земель сільськогосподарського призначення. Раніше земельні ділянки даної категорії набувалися з метою зміни цільового призначення і подальшого використання під забудову комерційної і житлової нерухомості. Тепер же значне сповільнення зростання цін на нерухомість, а також зростаючий попит на товари сільськогосподарського виробництва значно збільшили динаміку інвестицій в сільськогосподарські землі, особливо з боку агропромислових підприємств. На протязі останніх 12 місяців компанії аграрного сектора залучили приблизно \$1,14 млрд від вітчизняних та іноземних інвесторів від продажу акцій компаній, що володіють земельними ділянками.

В той же час доступ на ринок землі в Україні ускладнений і пов'язаний із значними юридичними ризиками та організаційними проблемами.

Основними проблемами земельного ринку [21] на сьогоднішній день є тривалий і заплутаний процес передачі (продажу) прав на землю та їх реєстрації, відсутність вільного продажу земель сільгосппризначення, складні і непрозорі процедури викупу земель та зміни їх цільового призначення. Крім того, неоднозначне законодавче регулювання робить цей сегмент ринку одним із найскладніших в Україні.

Принципи державної політики у сфері діяльності на ринку земель [28, с. 94].

1. Діяльність на ринку земель базується на таких основних принципах:

прозорість обігу земельних ділянок (прав на них) на ринку земель;

раціональне використання та охорона земель;

забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб'єктів ринку земель;

аналіз та прогнозування сталого функціонування і розвитку ринку земель;

пріоритетність суспільних потреб.

2. Діяльність на ринку земель сільськогосподарського призначення базується, крім принципів, визначених частиною першою цього абзацу, на принципах:

пріоритетності їх використання за цільовим призначенням;

забезпечення консолідації земель та оптимізації землекористування;

встановлення додаткових вимог для покупців окремих видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

встановлення науково обґрунтованих максимальних норм придбання у власність земельних ділянок фізичною чи юридичною особою;

реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок;

надання окремим категоріям громадян можливості купівлі земельних ділянок державної або комунальної власності (права на їх оренду) з розстроченням платежу.

Органи, що здійснюють продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду мають право на: продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду здійснюють Кабінет Міністрів України, Рада

Міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, державні органи приватизації, а також центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у межах повноважень, встановлених Земельним кодексом України.

Інформування громадськості про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду – під час підготовки до продажу земельних ділянок державної або комунальної власності та права на їх оренду замовники відповідно до своїх повноважень:

інформують населення у загальнодержавних офіційних друкованих засобах масової інформації зі сферою розповсюдження у відповідних адміністративно-територіальних одиницях, у межах яких розташовані земельні ділянки, про продаж земельних ділянок державної або комунальної власності (права на їх оренду);

залучають представників громадських організацій, а також землевласників і землекористувачів до участі в обговоренні заходів щодо розвитку ринку земель.

Розвиток людського суспільства в усі часи був нерозривно пов'язаний із землею, яка і на сьогодні залишається основою забезпечення населення планети продуктами харчування і джерелом суспільного багатства. З часу виникнення приватної власності на землю вона стала товаром, що зумовило розвиток ринку землі. Відновлення приватної власності на землю в Україні (з 1992 р.) стало основою для укладання цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок і започаткування ринку землі [129]. Земля є унікальним товаром, оскільки її ціна з часом зростає.

Ринок землі [122] – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття суттєво відрізняється від категорії “обіг землі” – сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція [1, 2, 5].

Залежно від характеру здійснюваних операцій стосовно земельних ділянок в Україні, можна виділити такі види ринку землі [7]:

- 1) ринок купівлі-продажу землі;
- 2) ринок оренди землі;

3) іпотечний земельний ринок.

В сучасній практиці ринок земель України функціонує у вигляді двох складових:

ринок сільськогосподарських земель, де земля є основним фактором виробництва та бере участь у створенні сільськогосподарської продукції;

ринок земель несільськогосподарського призначення, до яких належать в першу чергу землі під забудовою.

Оскільки в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення (до 1.01.2008 р.) [13], то на сучасному етапі активно функціонує ринок земель несільськогосподарського призначення, який залишається перспективним і на майбутнє. Із зняттям мораторію ринок сільськогосподарських земель стане найвагомішим, оскільки значна частина сільського населення України стали власниками земель, а ведення товарного сільськогосподарського виробництва вимагає значних капіталовкладень.

Ринок оренди землі [8] – це система організаційно-правових і економічних відносин, що є засобом перерозподілу прав на тимчасове володіння і користування землею між суб'єктами цього ринку – орендарями та орендодавцями. Йому притаманні атрибути ринку (об'єкти, суб'єкти, попит, пропозиція, ціна, конкуренція). Іпотечний земельний ринок України перебуває у стадії формування, хоча він є перспективним. Налагодження його функціонування вимагає прийняття низки законодавчих, нормативно-правових актів і акумулювання значних фінансових ресурсів. Для його впровадження доцільним є створення Державного земельного іпотечного банку, прерогативою якого має бути цільове фінансування сільськогосподарських підприємств з практикою застави сільськогосподарських угідь. Існування вторинного іпотечного ринку (обіг іпотечних облігацій, прав по заставних) як засобу рефінансування дасть можливість нарощувати фінансові ресурси банку з метою фінансового забезпечення земельного ринку в Україні. З метою підтримки виробничої діяльності товаровиробників, що працюють на орендованих землях, предметом іпотеки доцільно визнати також право оренди землі, тобто право тимчасового володіння і користування землею [8, 9].

Запровадження та функціонування ринку землі в Україні має на меті стабілізацію економіки країни шляхом реалізації економічного потенціалу землі. Основними завданнями ринку землі є [28, с. 74]:

забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;

поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок;

забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками для збільшення їхніх основних засобів;

формування багатокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю.

Надзвичайно важливе значення у ефективному функціонуванні ринку землі має його інфраструктура, основними суб'єктами якої є [116, с. 51]:

органи виконавчої влади та місцевого самоврядування;

установи нотаріату;

спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів;

земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи;

консалтингові і ріелторські підприємства та організації;

юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;

суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок;

органи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель.

Згідно із Земельним кодексом України, громадяни набувають право власності на земельні ділянки на підставі:

придбання за договором купівлі-продажу, дарування, обміну, іншими цивільно-правовими угодами;

безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

прийняття спадщини;

виділення в натурі належної їм земельної частки (паю). Купівля-продаж землі [21] – це угода, за якою одна сторона (продавець) зобов'язується передати землю у власність іншій стороні (поку-

пець), а та має прийняти землю і сплатити за неї певну грошову суму.

Укладання угоди може відбуватися двома шляхами:

полюбовно між продавцем і покупцем, як це переважно буває при зміні права власності на товар;

на конкурентних засадах шляхом проведення земельного аукціону, конкурсу.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається у письмовій формі [92], посвідчується у нотаріальному порядку і після сплати вартості земельної ділянки є підставою для видачі покупцеві Державного акта на право власності на землю та його державної реєстрації.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної та комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом, проводиться місцевими державними адміністраціями, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або місцевої ради. У заяві зазначають бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір.

До заяви додається: державний акт на право постійного користування землею або договір оренди землі; план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності державного акта; свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності.

Органи виконавчої влади або місцевого самоврядування [87] у місячний термін розглядають заяву і приймають рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Особам, які подали заяву про купівлю земельної ділянки, що не перебуває у їх користуванні, продаж цієї ділянки здійснюється не пізніше 30 днів після розроблення землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки.

Рішення Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, місцевої ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, а документ про оплату є підставою для видачі державного акта про право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Вартість земельної ділянки визначається на підставі нормативної та експертної грошової оцінки [78], яка проводиться за методикою, що затверджена Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок [2], що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України.

Продаж земельних ділянок [2], що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державним та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельних ділянок [2], що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до органів державної влади або місцевого самоврядування. До клопотання додається договір оренди землі, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України [76]. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюється органами місцевого самоврядування після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки є документом [77] про сплату вартості землі й підставою для відведення земельної ділянки в натурі і видачі Державного актау про право власності на земельну ділянку.

Договори купівлі-продажу земельних ділянок укладаються в письмовій формі [76], нотаріально посвідчуються та повинні містити: назву сторін; вид угоди; предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму); документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку; відомості про відсутність або наявність обмеження щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застави, оренди, сервітути); договірну ціну; зобов'язання сторін.

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки вважаються укладеними з дня їхнього нотаріального посвідчення.

Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під

забудову, підлягають обов'язковому продажу на конкурентних засадах (земельні торги). Принцип аукціону – продаж земельної ділянки покупцеві, який запропонував найвищу ціну. Аукціони поділяються на добровільні (з метою найвигіднішого продажу земельної ділянки) та примусові (проводяться судовими органами, банками з метою стягнення боргу).

Земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу [61, с. 204]. У торгах можуть брати участь громадяни та юридичні особи, які сплатили реєстраційний і гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України. Земельна ділянка, призначена для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на земельних торгах, виставляється після проведення таких процедур:

визначення меж земельної ділянки в натурі;

виготовлення технічного паспорту земельної ділянки, де повинні міститися такі відомості:

- 1) розмір земельної ділянки;
- 2) місце розташування;
- 3) належність до державної чи комунальної власності;
- 4) грошова оцінка земельної ділянки та її стартова ціна;
- 5) характеристика природного та господарського стану земельної ділянки;
- 6) цільове призначення ділянки.

Земельні торги проводяться [43] не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі інформації про виставлення на земельних торгах земельних ділянок.

Організаторами земельних торгів є органи державної влади чи органи місцевого самоврядування, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу під забудову, або державний виконавець відповідно до рішення суду. Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має ліцензію на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи місцевого самоврядування.

Фізична або юридична особа, що виявила бажання зареєструватися як учасник аукціону, сплачує реєстраційний внесок, розмір якого встановлюється організатором аукціону і не може перевищувати одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також вносить кошти шляхом безготівкового перерахування на рахунок у розмірі 10% початкової вартості реалізації земельної ділянки.

Приймання заяв на участь в аукціоні закінчується [7] за три дні до початку проведення. Покупцем до реєстрації додається право ознайомитись із земельною ділянкою за її місцезнаходженням.

Правовою основою проведення земельних торгів є постанова Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 року “Про затвердження Положення про порядок проведення аукціону з реалізації заставленого майна” [112].

Аукціон проводиться ведучим (ліцитатором), який до початку аукціону надає інформацію про земельну ділянку та умови її продажу. Початком аукціону вважається момент оголошення початкової ціни продажу. Кожна наступна ціна, запропонована покупцями на аукціоні, повинна перевищувати попередню не менше як на 10%. Якщо протягом трьох хвилин після оголошення останньої ціни не буде запропоновано вищої, ліцитатор оголошує про придбання земельної ділянки особою, яка запропонувала найвищу ціну.

Під час аукціону ведеться протокол, який підписується ліцитатором, переможцем аукціону і в триденний термін надсилається організатору аукціону. Після затвердження протоколу кошти у розмірі 10% від початкової вартості реалізації земельної ділянки у десятиденний термін повертаються всім покупцям, за винятком переможця аукціону. Його зазначені кошти зараховуються під час розрахунку із продавцем земельної ділянки. Ринок землі в Україні знаходиться на початкових етапах свого формування та вимагає чіткого законодавчого регулювання. Запровадження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення обумовило здійснення в Україні операцій щодо купівлі-продажу земель несільськогосподарського призначення, які регламентуються Указом Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” (від 19.01.1999 р.), Земельним кодексом України (від 25.10.2001 р.) та іншими нормативно-правовими документами [7].

Здійснення операцій купівлі-продажу земельних ділянок становить цілий ряд запитань, які вимагають нагальних відповідей:

яким чином має бути організована торгівля земельними ділянками?

як визначити ринкову ціну продажу?

як продаж земель позначиться на економічній ситуації агроформувань?

яка роль держави у функціонуванні ринку землі?

чи повинен ринок землі мати законодавчо визначені обмеження чи бути нерегульованим?

Об’єктами ринку земель несільськогосподарського призначення є [135]:

земельні ділянки, на яких розташовано об’єкти нерухомого майна громадян і юридичних осіб, що є власністю покупців цих ділянок;

вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які здобувається на конкурентних засадах;

земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва;

земельні ділянки надані громадянам України у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель.

За період функціонування ринку землі в Україні (з 1994 р.) продано 33 114 земельних ділянок загальною площею більше 17,5 тис. га на суму 3,2 млрд гривень. Середня вартість 1 м² проданих земельних ділянок становить 18,04 грн, хоча в розрізі адміністративно-територіальних утворень цей показник суттєво відрізняється. Найвища вартість 1 м² характерна для м. Києва (763,5 грн), тоді як в Луганській, Полтавській областях вартість аналогічної площі не перевищує 6 гривень [129]. Також досить висока ціна одиниці площі проданих земельних ділянок зафіксована в м. Севастополі, АР Крим, Одеській і Закарпатській областях.

4.2. Базові підходи до оцінювання земельних ресурсів

Реалізація права власності на землю повною мірою може бути забезпечена лише за наявності оцінки земельної ділянки, що перебуває у власності чи користуванні, включаючи оренду громадянами, юридичними особами, державою. Оцінка земель в Україні перебуває в стадії розвитку.

Земельні ресурси [9] – частина земельного фонду, що використовується або може бути використана у народному господарстві. Оцінювання земель є основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і включається до єдиної системи державного земельного кадастру.

Законом [1] визначено, що існують певні види оцінки земельних ділянок, кожні з яких мають своє призначення. Так, С. Лекар [74] пропонує такі види оцінки земельних ділянок (рис. 4.1).



Рис.4.1. Види оцінки земельних ділянок за С. Лекарем

Земельні ресурси [59, с. 184] – це найважливіша частина природного середовища, що характеризується просторовим розміщенням, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, виступає головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення усіх галузей господарства.

При класифікації земельного фонду під землями розуміють генетично самостійні ділянки верхньої, найбільш активної частини суші, що є основним засобом виробництва в лісовому та сільському господарстві, з характерною їм природно-господарською якістю, яка визначає призначення і використання земель, а також заходи їхньої охорони та окультурення. У процесі вивчення і класифікації земельного фонду виділяють ділянки території, що характеризуються не лише однаковим ґрунтовим покривом, але і всіма іншими умовами, від яких залежить переважаючий спосіб їхнього використання (клімат, характер водного і теплового режимів, рельєф, експозиція схилів, конфігурація ділянок, показники природної або штучної родючості) [4, 5].

Основними таксономічними одиницями при класифікації земельного фонду країни є [81]:

- зональні типи земель;
- категорії придатності земель;

класи земель;
види земель (групи ґрунтів).

Класи земель [43] – це основна одиниця класифікації, на основі якої виділяються ділянки земної поверхні з близькими природними та господарськими якостями, характером використання та заходами окультурення.

Види земель є найдрібнішою класифікаційною одиницею земельного фонду, які за своїм змістом відповідають агровиробничим групам ґрунтів, що виділяються на основі ґрунтових обстежень. В межах України виділяється 222 агрогрупи, кількість яких збільшується через відмінності у гранулометричному складі [81].

Державний земельний кадастр [43] – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності й права користування земельними ділянками, а також містить відомості про місцезосташування земельних ділянок та їх оцінку.

Призначенням такого кадастру є, зокрема, забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ, організацій та громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання й охорони земель, а також визначення розміру земельного податку.

Земельним кодексом встановлено, що [77]:

державний земельний кадастр включає, зокрема, економічну оцінку земель та грошову оцінку земельних ділянок;

вартість земельної ділянки визначається на підставі її грошової та економічної оцінки, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України;

у технічному паспорті земельної ділянки повинні міститися відомості про грошову оцінку земельної ділянки та її стартову ціну.

Відповідно до норм Земельного кодексу [77] під економічною оцінкою земель слід розуміти оцінку земель як природного ресурсу і головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризуються продуктивністю земель, ефективністю їх використання і дохідністю з одиниці площі.

Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Грошова оцінка земельних ділянок [78] визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Статтею 201 Земельного кодексу [77] встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується при визначенні розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо, а експертна грошова оцінка – при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Правове регулювання питань, пов'язаних з проведенням грошової оцінки земель, земельних ділянок та землеоціночної діяльністю, визначено Законом України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 р. № 1378-IV (зі змінами та доповненнями) [1].

Згідно зі ст. 3 Закону № 1378-IV [1] об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Проведення оцінки земель залежно від мети та методів поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошову оцінку земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів (лише сільськогосподарських угідь) [81] визначається як порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах.

Дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки є [92]:

органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, зацікавлені у проведенні оцінки земельних ділянок;

юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у

встановленому законом порядку, а також зазначені суб'єкти, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою;

фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку.

Підставою для проведення оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок поділяється на нормативну та експертну. Законом № 1378-IV визначено, в яких випадках проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок, а в яких – експертна.

4.3. Грошова оцінка земель

Комплекс проектних робіт включає: збір вихідних даних, розрахунок базової вартості квадратного метра землі в населеному пункті; виділення оцінних одиниць; пофакторну оцінку їх споживчих якостей та економіко-планувальне зонування території; виявлення локальних факторів; обґрунтування їх значень; картографування зон впливу локальних факторів; грошову оцінку земель сільськогосподарського використання в межах населеного пункту; картографування основних агропромислових груп ґрунтів; розрахунок грошової оцінки окремих категорій земель; підготовку картографічного матеріалу та пояснювальної записки.

Результатом робіт з грошової оцінки земель населених пунктів є [11]: пояснювальна записка у двох примірниках (з них один архівний); графічний матеріал у вигляді карт або схем (паперові носії) – у двох примірниках: економіко-планувальне зонування території, розповсюдження локальних факторів, основні агропромислові групи ґрунтів.

Для визначення вартості робіт з грошової оцінки земель населених пунктів за основу береться масштаб карт (схем) згідно з нормативними даними наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.06.01 № 97/298/124.

Вартість виконання грошової оцінки земель населених пунктів при зазначеному вище нормативі часу при повному комплекті документації визначається за формулою

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

$$\text{Вартість (грн)} = B \times H \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5, \quad (4.1)$$

де B – базовий показник вартості (тис. грн.); H – чисельність населення населеного пункту (тис. чол.); K_1, K_2, K_3, K_4, K_5 – підвищувальні коефіцієнти.

Базовий показник вартості та підвищувальні коефіцієнти визначаються згідно з нормативними даними наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.06.01 № 97/298/124.

Також слід враховувати, що:

1. Підвищувальний коефіцієнт K_1 застосовується згідно з даними додатка № 3 “Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” затвердженого наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгоспроду України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 листопада 1995 року за № 427/963.

2. Підвищувальний коефіцієнт K_2 застосовується у випадку, коли густина населення у населеному пункті менша 20 осіб/га.

3. Під ускладненими інженерно-геологічними умовами розуміється прояв не менше ніж двох несприятливих інженерно-геологічних та геоморфологічних факторів на території населеного пункту, кожний з факторів займає не менше ніж 30 % від загальної площі населеного пункту: ухил рельєфу вищий за 15 %, наявність яружної ерозії підтоплення ґрунтовими водами, паводкове затоплення, наявність карсту та зсувів, наявність териконів та породних відвалів, просадка території.

4. Історико-культурний та курортно-рекреаційний статус для населеного пункту [113] визначається згідно з відповідними законодавчими і нормативними документами (Постанова Кабінету Міністрів № 1391 від 15 грудня 1997 р. “Про внесення змін до переліку населених пунктів, віднесених до курортних”, список історичних населених міст України, міст і селищ міського типу згідно з додатком до Закону України “Про охорону культурної спадщини” від 8 червня 2000 р.).

5. У разі виконання грошової оцінки для територій міських або селищних рад розрахунок грошової оцінки здійснюється по кожному населеному пункту міськради (сільради).

6. Вартість грошової оцінки земель населеного пункту може бути збільшена згідно з угодою, але не більше ніж на 30 %, якщо

загальний термін виконання проекту скорочується не менше ніж на 30 %.

7. Вартість виготовлення додаткової кількості текстових та графічних матеріалів, а також додаткових поліграфічних робіт (ламінування, тиснення тощо), визначається додатково.

8. У разі виконання графічних карт (схем) у масштабі, крупнішому за вказаний у нормативних даних, вартість грошової оцінки може бути збільшена згідно з угодою, але не більше ніж на 30 %.

9. Вартість виконання додаткових робіт зі створення електронних цифрових карт грошової оцінки земель населених пунктів, а також розробки програмного забезпечення для розрахунків грошової оцінки встановлюється додатково.

Грошова оцінка земельних ділянок у населених пунктах (комплекс робіт включає) [2]: підбір матеріалів з виконаної грошової оцінки земель населеного пункту, індексацію базової вартості, розрахунок грошової оцінки земельної ділянки, підбір картографічного матеріалу, оформлення звіту.

Кінцевою продукцією є пояснювальна записка у 2 примірниках (з них один – архівний); графічний матеріал у вигляді карти або схеми (на паперових носіях) місцеположення земельної ділянки в структурі населеного пункту (масштаб довільний) та план ділянки (масштаб 1:500, 1:1000 або 1:2000).

При виконанні робіт з грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах [12] за основу беруться нормативи часу згідно з табл. 1.

Таблиця 1

Площа земельної ділянки, га	Час виконання роботи (днів)
До 0,5	3
0,51 – 10,0	5
Більша за 10,0	10

Вартість виконання грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах за умови наявності в даному населеному пункту грошової оцінки його території при зазначеному вище стандарті часу та при повному комплекті документації визначається за формулою

$$\text{Вартість (грн)} = 50 \times T, \quad (4.2)$$

де T – час виконання роботи (дні).

При розрахунку наведеної формули слід враховувати, що:

1. Вартість виготовлення додаткової кількості текстових та графічних матеріалів, а також додаткових поліграфічних робіт (ламінування, тиснення тощо) визначається додатково.

2. У разі скорочення терміну виконання оцінки в порівнянні з нормативними даними, але не менше ніж на 30 %, вартість робіт може бути збільшена згідно з угодою, але не більше ніж на 30 %.

3. У разі виконання грошової оцінки земельної ділянки змішаного функціонального використання (у тому числі з часткою земель сільськогосподарського використання) до вартості застосовується підвищувальний коефіцієнт $K_{підв}$ згідно з нормативними даними.

Грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (комплекс робіт включає) [81]: підготовку планово-картографічної основи з ув'язкою площ сільськогосподарських угідь з графічним обліком; нанесення на планово-картографічну основу контурів агровиробничих груп ґрунтів; збір і аналіз матеріалів економічної оцінки земель і бонітування ґрунтів; уточнення розташування об'єкта оцінки за схемою природно-сільськогосподарського районування України; складання експлікації агровиробничих груп ґрунтів за сільськогосподарськими угіддями; вирахування середніх показників диференційного доходу природно-сільськогосподарських (кадастровий) районів; бонітету ґрунтів (за сільгоспугіддями); розробку поправкових коефіцієнтів на місцеположення земельно-оцінних ділянок, із складанням відповідних відомостей; складання оригіналу поконтурної карти грошової оцінки земель; складання пояснювальної записки; виготовлення проектної документації, засвідчення її, формування у справу.

Кінцевою продукцією є пояснювальна записка [11], поконтурна карта грошової оцінки земель та поконтурна відомість грошової оцінки земель, сформовані в справу (2 примірники, з них 1 примірник – архівний).

Одиниця вимірювання: “а” – об'єкт; “в” – 1 тис. га сільськогосподарських угідь (табл. 2).

При розрахунку слід враховувати, що:

1. Вартість установлена для умов, якщо на 1 тис. га припадає 50 елементарних ділянок. При іншій їхній кількості в показник “в” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,02(n - 50)$, де n – кількість елементарних ділянок на 1 тис. га сільськогосподарських угідь.

2. Вартість установлена для умов, якщо площа сільськогосподарських угідь становить більше 1,5 тис. га. При меншій площі в показник “а” вводиться понижувальний коефіцієнт $K = 1,0 - 0,60(1,5 - n)$, де n – площа сільськогосподарських угідь, тис. га.

Таблиця 2

Одиниця вимірювання	а	в
Вартість, грн	1917	243
Людино-дні	35,5	4,5

Оцінка земель області (комплекс робіт включає): проведення підготовчих робіт, уточнення і коригування шкали бонітетів ґрунтів попередньої оцінки земель; оцінку агрокліматичних умов і місця розташування сільгоспідприємств; формування автоматизованих баз даних оцінки земель сільгоспідприємств, адміністративних районів області; оформлення документації, свідчення, виправлення зауважень, участь у розгляді і затвердженні матеріалів, розмноження матеріалів і формування їх у справу.

Кінцевою продукцією є матеріали оцінки земель [11], сформовані в справу (2 примірники, з них 1 – архівний).

Одиниця вимірювання: “а” – область; “в” – 1 млн га сільськогосподарських угідь (табл. 3).

Таблиця 3

Одиниця вимірювання	Природні категорії складності									
	I		II		III		IV		V	
	а	в	а	в	а	в	а	в	а	в
Вартість, грн	7020	3780	7560	5832	8100	7560	9180	9504	9720	12312
Людино-дні	130,0	70,0	140,0	108,0	150,0	140,0	170,0	176,0	180,0	228,0

При розрахунку слід враховувати, що [12]:

1. Вартість розрахована для умов, за яких область нараховує близько 10 адміністративних районів. При іншій їх кількості в показник “а” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,05(n - 10)$, де n – кількість адміністративних районів, за якими робиться розрахунок оцінних показників.

2. Вартість розрахована для умов, за яких площа сільськогосподарських угідь становить понад 1,5 млн га. При меншій площі в показник “а” вводиться понижувальний коефіцієнт $K = 1,0 - 0,50(1,5 - n)$, де n – площа сільськогосподарських угідь, млн га.

3. У показник “в” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,03n$, де n – кількість господарств, за якими окремо робиться збір інформації і розрахунок оцінних показників.

4. Вартість розрахована для умов, за яких рілля і багаторічні плодово-ягідні насадження становлять 70 % від площі сільськогосподарських угідь. В інших умовах у показники “а” і “в” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,01(n - 70)$, де n – частка (у відсотках) рілля і багаторічних насаджень у площі сільськогосподарських угідь.

5. Вартість встановлена для оцінки земель з одним видом угідь. При іншій їх кількості в показник “а” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,10(n - 1)$, де n – кількість видів сільськогосподарських угідь (рілля богарна, зрошувана, сади, виноградники, кормові угіддя), за якими окремо визначаються показники оцінки земель.

6. Вартість розрахована для умов, коли є автоматизована програма введення бази даних оцінки землі від контуру до області. За відсутності такої програми вартість її розробки визначається додатково.

Внутрішньогосподарська оцінка земель (комплекс робіт включає) [13]: вивчення матеріалів ґрунтових вишукувань; добір і розмноження планово-картографічної основи; визначення меж елементарних ділянок, обчислення їхніх площ, ув'язування площ ґрунтів і угідь із графічним обліком земель; рекогносцирувальне освідчення ділянок, що вимагають особливого підходу при визначенні продуктивності угідь; збір інформації про перевезення вантажів – стан доріг, місце розташування виробничих центрів, пунктів переробки і збереження продукції; заповнення бланків вихідної інформації з елементарних ділянок сільськогосподарських угідь; використання програмного забезпечення; роздрукування вихідних таблиць; аналіз отриманих показників, проведення необхідного коригування; складання пояснювальної записки, оцінної карти земель, освідчення, виправлення зауважень, розмноження матеріалів, формування їх у справу.

Кінцевою продукцією є матеріали внутрішньогосподарської оцінки земель, сформовані в справу (2 примірники, з них 1 – в архів).

Одиниця вимірювання: “а” – об'єкт; “в” – 1 тис. га сільськогосподарських угідь (табл. 4).

При розрахунку слід враховувати, що:

1. Вартість розрахована за умови, коли на 1 тис. га с.-г. угідь становить 50 елементарних ділянок. При іншій їх кількості в показник “в” вводиться коефіцієнт $K = 1,0 + 0,02 (n - 50)$, де n – кількість елементарних ділянок на 1 тис. га сільськогосподарських угідь.

2. Вартість розрахована для умов, за яких площа с.-г. угідь складає більше 1.5 тис. га. При меншій площі в показник “а” вводиться понижувальний коефіцієнт $K = 1,0 - 0,60 (1,5 - n)$, де n – площа сільськогосподарських угідь, тис. га.

Таблиця 4

Одиниця вимірювання	Природні категорії складності									
	I		II		III		IV		V	
	а	в	а	в	а	в	а	в	а	в
Вартість, грн	918	238	1058	243	1210	248	1355	254	1512	259
Людино-дні	17,0	4,4	19,6	4,5	22,4	4,6	25,1	4,7	28,0	4,8

Грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [1]. Склад робіт з грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) установлюється згідно з Методикою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. № 525 та Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Держкомзему, Мінагропрому, Держкомархітектури, Держкомлісгоспу, Держводгоспу, Української академії аграрних наук від 29 серпня 1997 року № 86/19/148/86/76/88 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14 жовтня 1997 року за № 477/2281.

Кінцевою продукцією є пояснювальна записка в 2 примірниках (з них 1 – архівний); графічний матеріал у вигляді карт або схем (паперовий носій) – 2 примірники, з них один архівний: схема місцеположення земельної ділянки в межах адміністративного району (міськради) та план ділянки з координатами зовнішніх кутів (масштаб 1:500, 1:1000 або 1:2000).

Вартість виконання грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення при розробці повного комплексу документації визначається за формулою:

$$\text{Вартість (грн)} = B \times \Pi \times K_1 \times K_2, \quad (4.3)$$

де B – базовий показник. Вартість в розрахунку 10 грн за га; Π – площа земельної ділянки (га); K_1 – коефіцієнт, який враховує категорію земель; K_2 – коефіцієнт, який враховує складність робіт.

Коефіцієнти K_1 та K_2 визначаються згідно з табл. 5 та 6.

Таблиця 5

Коефіцієнти, які враховують категорію земель (K_1)

Категорії земель	Значення коефіцієнта, K_1
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення	20,0
Землі лісового фонду	0,25
Землі водного фонду	0,20
Землі природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення	0,50
Землі запасу	0,25

Таблиця 6

Коефіцієнти, які враховують складність земельно-оцінних робіт (K_2)

Умови	Значення коефіцієнта, K_2
Щільно забудована територія (під забудовою понад 40 % території)	1,10
Відсутність проектної документації	1,10
Складність конфігурації ділянки	1,05

Вартість виконання грошової оцінки земельної ділянки земель запасу, що зайнята сільськогосподарськими угіддями [13], або

частини земельної ділянки земель запасу, що зайнята сільськогосподарськими угіддями, установлюється відповідної до вказівок, викладених у нормативних актах.

4.5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок

Нормативна база регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Об'єктами експертної грошової оцінки [78] є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути [78]:

документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх доходності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок використовує окремі поняття в такому значенні [81]:

вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки;

дата оцінки – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо);

експертна грошова оцінка – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;

медіанне значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

модальне значення скоригованих цін продажу – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

пояс лісових такс – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості;

найбільш ефективно використання земельної ділянки – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання;

обмежений ринок – ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена;

оборот рубки – час, протягом якого відновлюються запаси вирубленої деревини;

реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним;

рентний дохід – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки;

розряд лісових такс – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від відстані вивезення деревини;

ставка капіталізації – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

таксаційний виділ – класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень;

тип лісорослинних умов – основна класифікаційна одиниця лісової типології однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу;

ціна – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця;

чистий операційний дохід – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів [81]:

капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки [81]. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою (4.4):

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск}, \quad (4.4)$$

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (у гривнях); $До$ – чистий операційний або рентний дохід (у гривнях); $Ск$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою 4.5:

$$Ц_{кп} = \frac{До_i}{(1 + Ск)^t} + P, \quad (4.5)$$

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації (у гривнях); $До_i$ – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік (у гривнях); P – поточна вартість реверсії; t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням [95, с. 54] між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість [119, с. 67].

Поправки визначаються на основі парного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою 4.6:

$$Ц_{за} = Ц_a + m \times \Delta Ц_{aj}, \quad (4.6)$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях); $Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки (у гривнях); m – кількість факторів порівняння; $\Delta Ц_{aj}$ – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або

рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою 4.7:

$$Цв = Цо - Voc, \quad (4.7)$$

де $Цв$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях); $Цо$ – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях); Voc – витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя. Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку [13]. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю завдяки застосуванню агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);

витрати первинної переробки;

витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються

[13] за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;

витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств [13] до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

правовий режим земельної ділянки;

умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);

особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та

соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);

якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутість схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;

типового комплексу культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом з рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місцезорозташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

При зіставленні цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

В основі визначення витрат на земельні поліпшення – витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюються разом із земельною ділянкою або ж окремо – тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку та стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди [13]:

а) період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їх ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їх оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосо-

ується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією їх використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу. Оцінка вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводиться з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів та виробничими витратами і прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу враховується характерний для даного типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Очікуваний дохід від використання земельної ділянки включає дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг.

Витрати, пов'язані з лісокористуванням, визначаються шляхом аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс і включають:

технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);

витрати первинної переробки;

витрати реалізації.

Вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід) визначається як різниця суми дисконтованих доходів від використання усіх лісових ресурсів та суми дисконтованих витрат, пов'язаних з лісокористуванням, за період обороту рубки.

При оцінці земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується [81] як різниця між сумою відповідних орендних платежів та інших надходжень від надання послуг щодо використання залісненої земельної ділянки, які можуть бути отримані протягом року, за винятком операційних витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

При обчисленні чистого операційного доходу від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі застосовується принцип залишку для землі.

При визначенні вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу за основу беруться ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать [81]:

правовий режим земельної ділянки;

умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов);

особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс та розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);

фізичні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки, орієнтація та крутість схилу, режим ґрунтових вод та заболоченість, таксаційні виділи тощо);

типовий деревостан та вік рубки головного користування.

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, може здійснюватися шляхом виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

Оцінка земельних ділянок водних об'єктів [81]. Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

Якщо водний об'єкт використовується з метою ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу для сільськогосподарських угідь.

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані зі створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення включаються також витрати на оплату маркетингових послуг.

У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається відповідно до розділу VI Методики "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" [81].

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначається як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

Оцінка забудованих земельних ділянок [81]. При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що проводиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних зі спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розташування;

- близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

- На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:
 - правовий режим земельної ділянки;
 - умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
 - дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана зі зміною ринкових цін на нерухомість);
 - особливості місця розташування;

- фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;
- умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їх прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції,

комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком. Об'єкт оцінки визначається як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);

територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;

особливе географічне положення;

тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо.

За відсутності ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками.

За цих умов вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними зі змінами характеру використання.

Розрахунок очікуваного доходу може базуватися на визначенні додаткових надходжень без зміни характеру використання земельної ділянки, включаючи можливі надходження від побічних продуктів, які отримує власник, та компенсаційні виплати з бюджету відповідно до законодавства.

Оцінка права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування чужою земельною ділянкою [8]. Для оцінки права оренди земельної ділянки застосовуються такі методичні підходи:

зіставлення цін продажу;

капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок з урахуванням

розбіжностей, що впливають на їх ціну, - умов і дати продажу; місця розташування, фізичних характеристик, наявності обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки; терміну оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки визначається як медіанне чи модальне значення скоригованих цін продажу права оренди подібних об'єктів.

За методичним підходом [8], що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря за формулою (4.8):

$$Цнк = \frac{Доi}{(1 + Cк)^t}, \quad (4.8)$$

де $Цнк$ – вартість права оренди земельною ділянкою, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях); $Доi$ – додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях); t – період оренди земельної ділянки, у роках.

Додатковий дохід обчислюється як різниця між чистим операційним або рентним доходом та орендною платою, визначеною договором оренди.

При визначенні вартості права оренди землі для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, що передбачає розподіл додаткового доходу між фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки може бути від'ємною величиною, коли орендна плата, визначена договором оренди, буде більшою, ніж рентний дохід або чистий операційний дохід, а також у випадках, коли витрати, пов'язані з освоєнням та облаштуванням земельної ділянки (знос будівель, знешкодження екологічно небезпечних об'єктів тощо), перевищують ціну земельної ділянки.

Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою проводиться з урахуванням впливу на визначене використання земельної ділянки (її функціональну цілісність, забудову, можливості найбільш ефективного використання тощо).

При цьому оцінка таких прав може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких вони встановлені, та земельних ділянок, обтяжених цими правами.

Вартість таких прав визначається як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки до і після їх встановлення.

Вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою може бути визначена також шляхом зіставлення цін про-

дажів подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У випадках, передбачених законодавством, при визначенні вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Процедура проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки проводиться в такій послідовності [81]:

обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;

визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку; збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

вибір та обґрунтування методичних підходів;

визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;

складання звіту про оцінку.

До звіту включаються [81]:

назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових ак-

тів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки з урахуванням обтяжень та обмежень;

величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів [81]: обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі; визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди; складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку; збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки; визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки; вибір та обґрунтування методичних підходів; визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку; складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхо-

вої, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності [1] – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об'єкта оцінки [1]; мети оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, мають бути спрямовані на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з ура-

хуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу [1], що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, – що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.

На виконання статті 25 Закону України “Про оцінку земель” [1] з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг зі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки. Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою. Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен подати завізований ним текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, може включати: найменування, кваліфікацію і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання; посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка; дату оцінки; вид вартості; усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце при виконанні оцінки.

4.5. Нормативне визначення земельно-кадастрових робіт

Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг використовуються при визначенні вартості робіт з виготовлення проектної і вишукувальної продукції та надання послуг відповідно до діючих в Україні нормативно-правових та технічних актів [83]. Вартість земельно-кадастрових робіт та послуг визначається на основі індексів визначення кошторисної вартості проектних та вишукувальних робіт калькуляційним (поелементним) методом та вартості людино-дня.

Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг ураховують усі види витрат праці, необхідних для виготовлення проектної та вишукувальної продукції встановлених складу та якості [83]:

- безпосереднє виготовлення продукції або надання послуги;
- перевірку проектної та вишукувальної документації іншими фахівцями;

- унесення доповнень та змін у документацію після її погодження з іншими організаціями і закладами;

- виготовлення проектних та вишукувальних документів та їх розмноження;

- участь робітників, які виконують вишукувальні роботи, дослідження і лабораторні аналізи;

- оплату праці водіїв транспортних засобів при виготовленні проектної та вишукувальної продукції;

- безпосереднє керівництво роботами;

- забезпечення виконання робіт.

Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг не враховують витрати, які визначаються в конкретних умовах додатково згідно з угодою на проведення робіт, на:

- унесення в проектну і вишукувальну продукцію доповнень, пов'язаних зі зміною виданих замовником завдань або технічних умов;

- розробку проектних рішень у двох та більше варіантах;

- участь організації-виконавця в розробці завдання на проектування або в складанні технічних умов;

- оформлення технічних завдань на виконання інженерних вишукувань;

- транспортування до об'єкта роботи і у зворотному напрямку спеціальної техніки, обладнання та інструментів, що необхідні для виконання обстежувальних і вишукувальних робіт;

будівельні матеріали, що потрібні для виготовлення межових знаків, ремонту пунктів геодезичної мережі й аналогічних потреб; оренду транспортних засобів особливого призначення; утримання спеціального вишукувального обладнання;

будівництво тимчасових інженерних споруд, виробничих та інших приміщень;

вирубування і викорчовування лісу; відновлення (рекультивуацію) природних ресурсів, пошкоджених під час виконання проектних і вишукувальних робіт;

експертизу проектної та вишукувальної документації;

витрати на метрологічне забезпечення єдності та точності вимірювань;

витрати на відрядження.

Використання розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг не виключає застосування недержавними підприємствами та організаціями, за домовленістю сторін, договірних розцінок на виготовлення проектної та вишукувальної продукції та надання послуг [83]. При виготовленні проектної і вишукувальної продукції у терміновому порядку, за домовленістю сторін, до вартості робіт застосовується підвищувальний коефіцієнт, але не вищий за 1,5.

При виконанні польових вишукувальних та землепорядних робіт у несприятливий період з 15 листопада до 15 квітня до вартості відповідних робіт застосовується коефіцієнт 1,2. При виконанні робіт на об'єктах, що розташовані в гірських районах висотою понад 1 км над рівнем моря до цін вводиться підвищувальний коефіцієнт $K = 1,0 + 0,18 \times (n - 1,0)$, де "n" – висота над рівнем моря, у км [83]. Податок на додану вартість розраховується відповідно до чинного законодавства [49].

При виконанні робіт на об'єктах з особливим режимом (прикордонні райони; полігони; аеродроми; будівельні майданчики, на яких виконуються вибухові роботи; території з підвищеним рівнем радіоактивності, у межах 30-кілометрової зони; внутрішні території вибухонебезпечних, шкідливих і гарячих цехів підприємств оборонної, хімічної, металургійної, вугільної і гірничодобувної промисловості; діючі електричні станції і підстанції) до цін застосовується підвищувальний коефіцієнт, що не перевищує 1,50 включно.

Виготовлення планово-картографічних матеріалів – топографо-геодезичні вишукувальні роботи, тобто при виконанні топографо-геодезичних вишукувальних польових робіт ураховуються такі категорії складності місцевості [83]:

I категорія – відкрита місцевість з нахилами до 2 градусів.

II категорія:

а) місцевість з нахилами до 2 градусів з рідким лісом або кущами; відкрита річкова заплава, місцями заболочена, з невеликою кількістю озер; відкриті ділянки меліорованих земель з невеликою кількістю каналів; відкриті прохідні болота;

б) відкрита місцевість з нахилами 2 - 5 градусів з невеликою кількістю лощин, западин, пагорбів.

III категорія:

а) місцевість з нахилами до 5 градусів, заросла середньої густоти лісом або кущами; відкриті ділянки меліорованих земель з розгалуженою мережею польових доріг і невеликою кількістю каналів; ділянки, зайняті садами і виноградниками; відкрита заболочена річкова заплава з великою кількістю стариць, рукавів; напівзакрите легкопрохідне або відкрите болото, заросле лісом;

б) місцевість з нахилами 5-8 градусів з великою кількістю балок і ярів.

IV категорія:

а) місцевість з нахилами до 5 градусів, заросла густим лісом або кущами; меліоровані землі з високою рослинністю, з густою мережею польових доріг, каналів і валів; сади і виноградники на меліорованих ділянках; річкові заплави з великою кількістю стариць, рукавів;

б) бугристі піски, покриті кущами.

V категорія – місцевість з нахилами 5-10 градусів, заросла лісом або кущами; зайнята садами або виноградниками; незакріплені піски зі складними формами рельєфу.

Роботи з прокладання полігонометричних ходів повинні включати [83]: підбір планово-картографічних матеріалів, виписку з каталогів координат початкових пунктів триангуляції; складання проектів прокладання ходів; вибір і перевірку інструментів; організацію польових робіт; обстеження траси прокладання ходу; вибір місць установлення знаків; закріплення допоміжних точок; пошук пунктів триангуляції (полігонометрії), між якими прокладається хід; вимірювання кутів і ліній; обробку польових вимірювань; визначення координат точок ходу; посвідчення справи та виправлення виявлених недоліків; складання каталогів координат і короткого звіту про виконану роботу; оформлення та формування матеріалів.

Кінцева продукція повинна включати матеріали польових вимірювань і камеральної обробки, сформовані в справу про об'єкт (населений пункт, ділянку).

При прокладанні теодолітних ходів виконуються такі роботи [34, с. 192]: підбір планово-картографічних матеріалів; виписка з каталогів координат пунктів триангуляції, між якими проектується прокладання ходу; складання графічних проектів прокладання ходів; вибір і перевірка інструментів; організація польових робіт; обстеження місцевості, де планується прокладання ходу; вибір місць установаження точок і їх закріплення; пошук пунктів триангуляції, між якими прокладається хід; установаження віх на пунктах, де втрачені зовнішні знаки; розчищення ліній ходу (без рубки просік), вимірювання кутів і ліній; ведення польового журналу; контрольні підрахунки; обрахування координат; складання каталогу; посвідчення матеріалів; виправлення виявлених недоліків; складання короткого звіту; оформлення та формування матеріалів.

Кінцевою продукцією є: матеріали польових вимірювань, каталог координат, пояснювальна записка, об'єднані у справу на об'єкт (ділянку).

При прокладанні нівелірних ходів виконуються такі роботи [83]: підбір матеріалів; виписка висот реперів, до яких проектується прив'язка; складання проекту прокладання ходів; підбір і перевірка інструментів; організація польових робіт; рекогносцировка ліній прокладання ходу; пошук на місцевості реперів, від яких будуть розпочинатися і на яких будуть закінчуватися ходи; нівелювання; ведення польових журналів; контрольні вирахування; складання відомості перевищень і схеми ходів; оформлення журналів; проведення обчислень ходів і врівноваження систем ходів; складання каталогу висот тимчасових і постійних реперів; посвідчення матеріалів та виправлення виявлених недоліків; оформлення та формування матеріалів.

Робота завершується складанням матеріалів вимірювань і їх обробки та об'єднанням у справу на об'єкт (ділянку).

При виконанні мензульних та тахеометричних топографічних зйомок виконуються такі роботи: підбір планово-картографічних матеріалів; розробка проекту побудови планово-висотної основи; підбір і перевірка інструментів; організація польових робіт; рекогносцировка місцевості; вибір місць розміщення точок планово-висотної основи і закріплення їх на місцевості; вимірювання кутів і довжин ліній; прокладання нівелірних ходів; камеральна обробка польових вимірювань для створення планово-висотної основи і складання каталогів координат і висот; підготовка планшетів; розбивка координатної сітки; нанесення за координатами точок планово-висотної основи; згущення планово-висотної осно-

ви; закріплення знімальної основи кілками і віхами; мензульна або тахеометрична зйомка контурів і рельєфу; визначення відхилення магнітної стрілки та чисельних характеристик; виготовлення кальки контурів і висот (складання плану тахеометричної зйомки); викопіювання і зведення сусідніх планшетів; посвідчення матеріалів; виправлення зауважень; оформлення та формування матеріалів.

Робота завершується складанням матеріалів польових вимірювань, планшетів зйомки, накреслених олівцем, кальки контурів і висот (план тахеометричної зйомки), сформованих у справу на кожний планшет.

При виконанні мензульних та теодолітних горизонтальних зйомок виконуються такі роботи: підбір планово-картографічних матеріалів; складання проекту знімальної основи; підбір і перевірка інструментів; організація польових робіт; рекогносцировка місцевості; вибір місць розміщення знімальної основи; їх закріплення; вимірювання кутів і ліній; обчислення координат; складання каталогу; підготовка планшетів; нанесення по координатах опорної геодезичної мережі знімальної основи; згущення знімальної основи; зйомка ситуації; вимірювання лінійних характеристик; складання кальки ситуації (камеральна обробка вимірів і складання плану олівцем при теодолітній зйомці); зведення планшетів за рамками; посвідчення матеріалів і виправлення виявлених недоліків; складання короткого звіту; оформлення і здача матеріалів.

Кінцевою продукцією є [83]: матеріали, одержані при створенні знімальної основи; план зйомки, накреслений олівцем, матеріали польових вимірів, сформовані у справу на об'єкт (ділянку).

При оновленні кадастрових планів і карт виконуються такі роботи: збір і ознайомлення з планово-картографічними, аерокосмічними матеріалами; виписка з каталогу координат пунктів геодезичної основи; підбір і перевірка інструментів; організація польових робіт; рекогносцирувальний огляд місцевості з метою виявлення змін, які відбулися в межах об'єкта і підлягають коригуванню; зйомка місцевості з метою виявлення місць, які підлягають коригуванню; зйомка меж контурів, які змінилися, шляхом інструментальної прив'язки їх до тих, що не змінили свого положення, або до пунктів знімальної основи при значних змінах; камеральна обробка польових вимірів; унесення змін до планово-картографічного матеріалу і накреслення їх тушшю; посвідчення виконаних робіт і виправлення зауважень; оформлення і формування матеріалів.

Кінцевою продукцією є [83]: оновлений планово-картографічний матеріал і матеріали польових вимірювань, сформовані в справу.

При прорубуванні просік і візирок ураховуються такі категорії лісу:

I категорія – рідкий ліс з діаметром дерев до 16 см;

II категорія – рідкий ліс з діаметром дерев до 16 см, з кущами;

III категорія – густий ліс з діаметром дерев до 16 см;

IV категорія – густий ліс з діаметром дерев більше 16 см;

V категорія – густий ліс з діаметром дерев більше 16 см, з підліском.

При прорубуванні просік і візирок виконуються такі роботи [12]: інструментальне визначення напрямку прорубки просіки (візирки); вирубка просіки (візирки); очищення стовбурів дерев від гілок і складання їх у купи; розчищення просіки (візирки) від рослинних залишків.

Кінцевим результатом роботи є просіка (візирка) заданої ширини.

При виготовленні ґрунтових реперів і межових знаків виконуються такі роботи: ремонт форм і їх установа; виготовлення і закладання у форми арматури; обрізка і заповнення цементним розчином труб при виготовленні ґрунтових реперів; наварювання марки на трубу; приготування бетону і його заливання у форми; зняття форм після затвердіння бетону; огляд готових виробів і виправлення виявлених недоліків.

Кінцевою продукцією є виготовлений репер (межовий знак).

При закладці межових знаків, ґрунтових реперів, центрів полігонометрії враховуються такі категорії ґрунтів [1]:

I категорія – м'які ґрунти (торф, пісок, супісок), копання ями проводиться лопатою без використання кирки;

II категорія – ґрунти середньої твердості (глина, суглинок, дрібний гравій), для копання використовується лопата і частково кирка;

III категорія – ґрунти вище середньої твердості (суглинок із щебенем, галька), копання ями здійснюється кирками і ломами;

IV категорія – тверді ґрунти (глина з валунами, сильнокам'янисті ґрунти), копання ями здійснюється ломами, клинами, молотами.

При закладці межових знаків, ґрунтових реперів, центрів полігонометрії виконуються такі роботи: навантаження і доставка до місця закладки межових знаків (реперів); вибір місця закладки; розмітка котловану і канами; копання ями; установа готового знака; засипання й ущільнення ґрунту; насипання кургану; оформ-

лення канавою; маркування знаків; складання списку; нанесення на карту; контрольний огляд; усунення виявлених зауважень; здача знака на збереження.

Кінцевою продукцією є: закріплений на місцевості знак; список знаків, топографічна карта з їх місцезнаходженням, акти здачі на збереження, сформовані у справу на знак.

При створенні цифрових планів і карт враховуються такі категорії складності місцевості:

I категорія – місцевість відкрита, не забудована, з кількістю значних контурів нескладних обрисів не більше 10 на один кв. дм плану. Рельєф плоскорівнинний, без балок і ярів. У сантиметр плану вкладається до двох горизонталей.

II категорія:

а) місцевість, відкрита або забудована до 10 %, з кількістю контурів від 11 до 30 на один кв. дм плану. Рельєф пологохвильовий з наявністю рідких лощин, балок і ярів з пологими схилами;

б) ділянки прохідних боліт або рівних пісків з рідкою рослинністю. Рельєф рівнинний, плоский, без мікроформ;

в) заплави рік з великими контурами і рідкою деревною рослинністю. Рельєф пологогорбкуватий або рівнинний, без мікроформ;

г) місцевість з окремими дрібними населеними пунктами, зі значними контурами. Рельєф пологогорбкуватий або рівнинний.

III категорія:

а) місцевість з кількістю контурів від 31 до 70 на один кв. дм плану;

б) населені пункти сільського типу з лінійним однорядним плануванням або із середнім розміром присадибних ділянок не менше за 0,20 га. Рельєф з великими формами і порізнаними пологими схилами;

в) ділянки важкопрохідних боліт з рідким лісом або суцільні масиви чистих прохідних боліт. Рельєф рівнинний з наявністю мікроформ;

г) заплави рік зі старицями, озерами, протоками. Місцевість рівнинна з мікрорельєфом;

г) лісові райони з великою кількістю просік, вирубок тощо.

IV категорія:

а) місцевість з кількістю контурів від 71 до 110 на один кв. дм плану;

б) пориті ділянки з насипами, ямами, котлованами, поширені на 50 % площі. Закладання горизонталей нерівномірне;

в) заплави великих рік з великою кількістю протоків, стариць, озер, з наявністю заболочених заплавних і суходільних сільсько-господарських угідь зі складним гривистим рельєфом і значною контурністю;

г) важкопрохідні або непрохідні болота з великою кількістю дрібних озер;

г) сільські населені пункти з багаторядним плануванням або з безсистемною розосередженою забудовою, або із середнім розміром присадибної ділянки від 0,15 до 0,20 га. Рельєф яро-балковий з порізаними пологими схилами або рівнинний з мікрорельєфом.

V категорія:

а) місцевість з дрібними контурами кількістю від 111 до 200 на один кв. дм плану;

б) значні сільські населені пункти із середнім розміром присадибних ділянок від 0,10 до 0,15 га з наявністю дрібної мережі ариків, садів, виноградників і шовковичних плантацій. Рельєф зі складними формами;

в) суцільно пориті ділянки з насипами, виїмками, ямами, відвалами порід зі значною кількістю контурів;

г) заплави великих рік з наявністю великої кількості озер, стариць, протоків і контурів складних обрисів. Рельєф зі складними гривистими формами;

г) поливні райони технічних, фруктових і городніх культур з великою кількістю дрібних контурів;

д) великі сільські населені пункти (районні центри) або населені пункти середнього розміру з безсистемною розосередженою забудовою, а також райони приміських і дачних селищ (тільки для масштабу 1:10000). Рельєф складний.

VI категорія:

а) місцевість з дрібними складними контурами кількістю від 201 до 300 на один кв. дм плану;

б) великі сільські населені пункти (центральні садиби) з середнім розміром присадибних ділянок менше за 0,10 га. Кількість контурів на один кв. км плану від 201 до 300;

в) великі населені пункти сільського типу з безсистемною забудовою і забудовою, що розосередилася, з наявністю дрібних контурів сільськогосподарських угідь, каналів, зрошувальної мережі і ділянок стороннього користування (тільки для масштабу 1:10000);

г) поливні землі з посівами рису, баштанних і городніх культур, фруктових садів, виноградників. Кількість контурів на один кв. дм плану від 201 до 300;

VII категорія:

а) малі міста та селища з кількістю контурів більше за 300 на один кв. дм плану;

б) поливні землі з великою густиною забудови і дрібною зрошувальною мережею. Кількість контурів на один кв. дм плану більше за 300;

VIII категорія – середні міста та селища з кількістю контурів більше за 400 на один кв. дм плану.

IX категорія – великі міста з кількістю контурів більше за 500 на один кв. дм плану.

X категорія:

а) крупні та найкрупніші міста з кількістю контурів більше за 600 на один кв. дм плану;

б) міста з гірським рельєфом.

При створенні цифрової векторної карти картометричним методом передбачається виконання таких робіт [83]: підбір і вивчення необхідних початкових матеріалів; редакційно-підготовчі роботи; орієнтування (прив'язка) початкової карти (плану); сколення (оцифровка) контурів і горизонталей за допомогою дигітайзера (картометра); створення цифрової моделі місцевості; зшивання окремих листів; оформлення карти підписами; внутрішнє оформлення; коректура створеної векторної карти; підготовка карти до друку; конвертація і запис у вихідний формат; заповнення формуляра; огляд, виправлення виявлених недоліків.

При створенні цифрових растрових планів передбачається виконання таких робіт: підбір і вивчення необхідних початкових матеріалів; редакційно-підготовчі роботи; заповнення формулярів; сканування початкового картографічного матеріалу; підготовка растрового зображення до відцифровки; прив'язка і трансформування растрового зображення; зшивання окремих листів; контроль, виправлення недоліків; запис у вихідний формат.

При створенні цифрових векторних карт методом векторизації сканованих зображень передбачається виконання таких робіт [78]: редакційно-підготовчі роботи; векторизація растрового зображення; коректура векторизації; зшивання окремих листів; оформлення карти (плану); конвертація і запис у вихідний формат; заповнення формуляра; огляд; виправлення недоліків; підготовка карти до друку.

Кінцевою продукцією є векторна цифрова карта на магнітному носії або цифрова растрова карта (план) на магнітному носії.

При виконанні ґрунтово-меліоративних робіт ураховуються такі категорії складності територій [83]:

I категорія – райони степової зони з площинно-рівнинним рельєфом, одноманітними материнськими породами та ґрунтовим покривом. Вітрова ерозія відсутня.

II категорія – райони степової (частково лісостепової зони) із слабзорозчленованим рельєфом, одноманітними материнськими породами та нескладним ґрунтовим покривом. Контури ґрунтових комплексів займають 10 %; територія I категорії з площею ґрунтових комплексів від 10 до 20 %.

III категорія – райони степової та лісостепової зони з розчленованим рельєфом та різними ґрунтоутворювальними породами, зі строкатим ґрунтовим покривом; території II категорії з площею ґрунтових комплексів або еродованих ґрунтів від 10 до 20 %; поліські райони інтенсивного землеробства з однорідними ґрунтоутворювальними породами та наявністю до 20 % заболочених або еродованих ґрунтів; зрошувані землі в належному стані, що не мають ознак вторинного або залишкового засолення; осушені землі, що не мають ознак вторинного або залишкового заболочення.

IV категорія – поліські райони з однорідними породами, з наявністю площ заболочених ґрунтів від 20 до 40 %; райони лісостепової зони з розчленованим рельєфом, строкатими ґрунтоутворювальними породами та наявністю еродованих ґрунтів від 20 до 60 %; степові території зі значною комплексністю та еродованістю ґрунтового покриву (від 40 до 60 % комплексів площі території); заплави, плавні, дельти річок з нескладним ґрунтовим покривом, залісені та вкриті чагарником (до 20 % площі); розчленовані передгірські території; зрошувані землі, які мають ознаки вторинного засолення до 15 % площі; осушені землі, які мають ознаки заболочення на площі до 15 %.

V категорія – поліські райони зі строкатими ґрунтоутворювальними породами та з великою кількістю заболочених земель (більше 40 %); лісостепові райони з розчленованим рельєфом, строкатим ґрунтовим покривом, ґрунтоутворювальними породами, наявністю еродованих земель більше ніж 60 %; заплави, плавні, дельти зі складним неоднорідним ґрунтовим покривом (різний механічний склад, засолення, заболоченість або залісення більше ніж 20 % площі); зрошувані землі, які мають ознаки вторинного засолення більше ніж 15 % площі; осушені землі, які мають ознаки вторинного або залишкового заболочення більш ніж 15 % площі; осушені

землі, які мають ознаки вторинного або залишкового заболочення більше ніж 15 % площі; гірські території.

До складу польових ґрунтових вишукувань уходять такі роботи: добір і вивчення картографічних (у т. ч. аерофотогеодезичних), ґрунтових та інших матеріалів; збір інформації про стан і використання земель на території, що обстежується; попереднє районування; складання карти пластики рельєфу; складання попередньої ґрунтової карти; розробка маршрутів обстеження, плану і графіка робіт.

При проведенні спеціальних обстежень і розвідувань (за винятком складання сільськогосподарських карт) ураховуються такі категорії природної складності території [83]:

I категорія – райони степових зон з рівнинним, слаборозчленим рельєфом, одноманітними материнськими породами і ґрунтовим (рослинним) покривом. Контури ґрунтових (геоботанічних) комплексів займають не більше 10 % території.

II категорія – райони лісостепової, степових зон з рельєфом, розчленованим на явно відособлені елементи, з одноманітними материнськими породами і нескладним ґрунтовим (рослинним) покривом. Контури ґрунтових (геоботанічних) комплексів займають не більше 10 %; території I категорії з площею ґрунтових (геоботанічних) комплексів 10 – 20 % або еродованих ґрунтів 10 – 20 %.

III категорія – райони степової і лісостепової зон з хвилястим, розчленованим рельєфом, різноманітними ґрунтоутворювальними породами, неоднорідним ґрунтовим (рослинним) покривом; території I категорії з площею ґрунтових комплексів або еродованих ґрунтів 20 – 40 %; території II категорії з площею ґрунтових комплексів або еродованих ґрунтів 10 – 20 %; райони, розташовані в поліській зоні, значно освоєні для землеробства, з розчленованим рельєфом, однорідними ґрунтоутворювальними породами і наявністю не більше 20 % заболочених або еродованих ґрунтів; зрошувані землі без ознак вторинного засолення; осушені землі без ознак вторинного або залишкового заболочування.

IV категорія – райони поліської зони з однорідними ґрунтоутворювальними породами, наявністю площ заболочених ґрунтів 20 – 40 %; райони поліської зони зі строкатими ґрунтоутворювальними породами, з наявністю заболочених або еродованих ґрунтів 20 – 40 %; райони лісостепової зони з розчленованим рельєфом, строкатими ґрунтоутворювальними породами і наявністю еродованих ґрунтів 20 – 40 %; степові території з високою комплексністю

і еродованістю ґрунтового покриву (40 – 60 % комплексів від площі території); заплави, плавні, дельти рік з нескладним ґрунтовим покривом, залісені і зачагарені менше 20 % площі; передгірні території; зрошувані землі, з ознаками вторинного засолення до 15 % площі; осушені землі з ознаками вторинного або залишкового заболочування до 15 % площі.

V категорія – райони поліської зони з строкатими ґрунтоутворювальними породами і великою кількістю заболочених земель (більше 40 %); степові території з високим розвитком комплексності і ступеня еродованості ґрунтового покриву (більше 60 % площі); гірські території і передгір'я; заплави, плавні, дельти зі складним неоднорідним ґрунтовим покривом (строкатий механічний склад, засолення, заболоченість або залісеність більше 20 % площі); зрошувані землі з ознаками вторинного засолення більше 15 % площі та осушені землі з ознаками вторинного чи залишкового заболочування більше 15 % площі.

При складанні ґрунтової карти і нарису області виконуються такі роботи [43]: добір і вивчення вихідних матеріалів; складання макета карти, узагальнення індексів, генералізація й ув'язування контурів ґрунтів з вихідних матеріалів до масштабу обласної ґрунтової карти; складання й оформлення авторського оригіналу ґрунтової карти на готовій планово-картографічній основі; установлення (за матеріалами обліку земель) змін у площах угідь у районах, визначення площі ґрунтових різновидів області (краю, республіки); опрацювання морфологічних ознак, фізико-хімічних властивостей ґрунтів, результатів ґрунтового обстеження та інших показників, наведених у нарисах районів; складання нарису з додатками, обстеження, виправлення зауважень, розмноження матеріалів, формування їх у справу.

Кінцевою продукцією є ґрунтова карта, нарис, сформовані в справу (2 примірники, з них 1 – архівний).

Розроблення нормативно-технічної та науково-методичної документації з питань землевпорядних, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісотипологічних, містобудівних та інших обстежень і розвідувань земельних угідь з метою отримання земельно-кадастрової інформації.

Контрольні запитання

1. Сформууйте основні проблеми земельного ринку України.
2. Визначте принципи державної політики у сфері діяльності на ринку земель.
3. Охарактеризуйте земельні торги.
4. Наведіть базові підходи до оцінювання земельних ресурсів.
5. С. Лекарь пропонує такі види оцінки земельних ділянок, а саме ...
6. Бонітування ґрунтів – це...
7. Визначте поняття “економічної оцінки земель”.
8. Охарактеризуйте грошову оцінку земельних ділянок.
9. Наведіть необхідність використання земельно-кадастрових робіт та послуг при визначенні вартості робіт.
10. Сформулюйте методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

V. КОНТРОЛЬ ЗА ДОТРИМАННЯМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

- 5.1. *Нормативно-методичне регулювання оцінки земель*
- 5.2. *Моніторинг земельних відносин*
- 5.3. *Державна земельна інспекція*
- 5.4. *Обмеження в користуванні певними видами земельних ділянок*

Ключові слова: державне управління земельними ресурсами, геоінформаційні системи, обмеження в користуванні, земельна інспекція, глобальні системи позиціювання.

5.1. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12], що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Земельні відносини [7] – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування й органи державної влади. До об'єктів земельних відносин належать землі в межах території України, земельні ділянки і права на них, у тому числі земельні паї.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, законами України “Про оцінку земель”, “Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності”, “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю”, “Про охорону земель”, “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності порушення вимог земельного законодавства”, “Про розмежування земель державної та комунальної власності”, “Про оренду землі”, “Про землеустрій”, “Про авторське право і суміжні права”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113]. Діяльність у сфері оцінки земель включає певні підрозділи, що наведені на рис. 5.1.

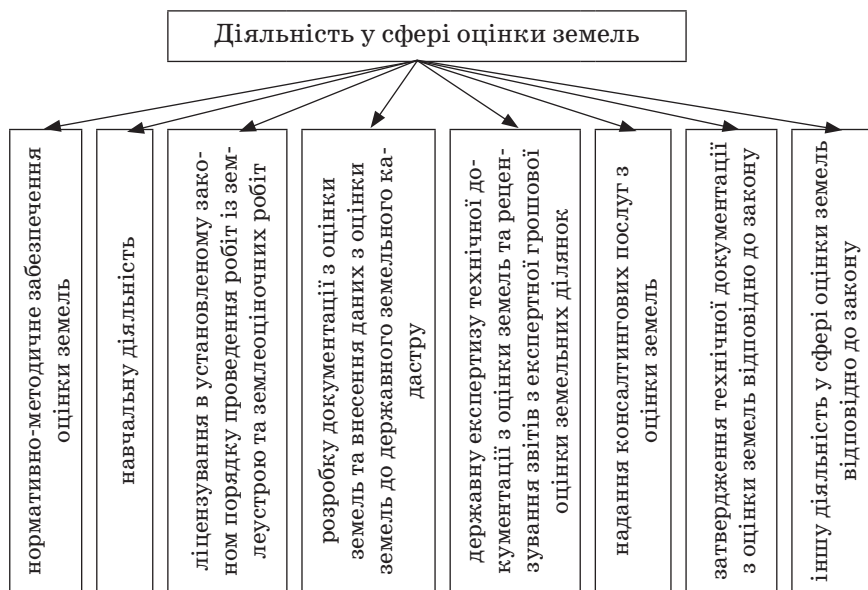


Рис. 5.1. Діяльність у сфері оцінки земель

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель, які розробляються з урахуванням вимог положень національних стандартів [89, 90], затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [89]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України.

Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [89]: суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:

земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;

оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;

земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням вимог цієї статті, а також проведена несуб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

Підстави для проведення оцінки земель: підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір [116, с. 54], який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Порядок проведення бонітування ґрунтів: бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років. Воно проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Порядок проведення економічної оцінки земель: економічна оцінка земель проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років. Економічна оцінка земель проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

5.2. Моніторинг земельних відносин

Відомий український вчений у сфері управління земельними ресурсами В. Горлачук [36, с. 251] стверджує, що об'єктом управління в цій галузі може бути тільки земельний простір (земельна ділянка), яка належить землекористувачу і має встановлені межі. Земельні ресурси потрібно розглядати як систему взаємопов'язаних правових, техніко-економічних, організаційно-господарських заходів держави, що спрямовуються на регулювання земельних відносин, організацію раціонального, екологічно безпечного використання та охорони земель в інтересах усього суспільства [21]. Механізмом розв'язання цих заходів є вивчення і картографування земельних ресурсів, здійснення державного контролю за використанням земель та їхній моніторинг, ведення державного земельного кадастру тощо [6]. До методів управління земельними ресурсами відносять: адміністративні, економічні, законодавчі, технологічні і психологічні [36, с. 142].

В Україні управління земельними ресурсами поділяють на галузеве (поширюється на землі окремих галузей – землі оздоровчого призначення, громадської забудови, сільськогосподарські землі тощо) і загальне (має територіальний характер – країна, область, район) [129]. Ефективне управління земельними ресурсами може здійснюватись при дотриманні принципів наукової обґрунтованості і об'єктивності прийнятих рішень, що надає можливість підвищити ефективність та екологічність використання земель.

Найбільший інтерес управління земельними ресурсами викликають, безумовно, землі сільськогосподарського призначення, що становлять близько 70% всіх земель України та призначені формувати умови продовольчої безпеки країни.

Функції та повноваження органів державної влади щодо забезпечення державного управління земельними ресурсами регламентуються Земельним кодексом України [7]. Кабінет Міністрів України розпоряджається державними землями, реалізує державну політику використання та охорони земель, організовує ведення державного кадастру земель, здійснення землеустрою, проведення моніторингу земель (ЗКУ, Ст. 13) [8].

Міністерство екології та природних ресурсів організовує моніторинг земель [107], бере участь у розробці нормативних документів з охорони земель, здійснює державну екологічну експертизу землекористування (ЗКУ, Ст. 14).

Держкомзем – провідна інституція у земельній політиці із повноваженнями у сфері формування державної земельної політики, координації проведення земельної реформи, ведення земельного кадастру та державної реєстрації земельних ділянок, здійснення моніторингу, землеустрою, розроблення правових, економічних механізмів регулювання земельних відносин, розвитку земельного ринку, здійснення міжнародного співробітництва [9].

Зосередження в одному відомстві таких ключових інструментів земельної політики, як ведення кадастру, реєстрації земельних ділянок, моніторингу та впливу на земельний ринок є, безперечно, прогресивним кроком, адже це дає можливість уникати міжвідомчих конфліктів, які в багатьох країнах гальмують земельну реформу.

За органами місцевого самоврядування закріплюються важливі контролюючі, адміністративні та дорадчі повноваження в межах територіальної громади: виділення, оренда, викуп земельних ділянок, контроль за використанням комунальних земель, вирішення земельних спорів. Звичайно, це значно обмежена сфера компетенції, але цього цілком достатньо для ефективного земельного адміністрування на місцевому рівні [47, с. 51]. Основним завданням моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів [107].

Сучасний стан розвитку суспільства потребує сучасних підходів щодо збору, зберігання, аналізу та прогнозу стану об'єктів і явищ навколишнього середовища, що може бути забезпечено сучасним підходом на геоінформаційній основі до вирішення поставлених завдань.

При реформуванні земельних відносин та швидких темпів перерозподілу форм власності на землю і нераціональне використання

земельних ресурсів за останні роки геоінформаційні технології разом з глобальними системами позиціонування повинні стати основою формування національної інформаційної системи земельних ресурсів як ефективного засобу отримання оперативної просторово-координованої інформації щодо функціонального призначення та належності земельних ресурсів, їх системного аналізу та прогнозу еколого-економічної ефективності і доцільності їхнього використання.

Моніторинг земель [107] – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їхніх змін і розроблення наукового обґрунтовувальних рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки. Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Завданням моніторингу земель [28, с. 174] є періодичний контроль динаміки основних ґрунтових процесів у природних умовах і при антропогенних навантаженнях, прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів. До завдань моніторингу земель належать: довгострокові систематичні спостереження за станом земель; аналіз екологічного стану земель; своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій про попередження і усунення наслідків негативних процесів, інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням і охороною земель, а також власників земельних діляниць.

Інформація, одержана під час спостережень за станом земельного фонду, узагальнюється по районах, містах, областях, а також по окремих природних комплексах і передається в пункти збору автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів Держкомзем України [41, с. 67]. За результатами оцінки стану земельного фонду складаються доповіді, прогнози та рекомендації, що подаються до органів державної влади та Держкомзему України для вжиття заходів відведення і ліквідації наслідків негативних процесів.

Моніторинг земель є однією із функцій управління в сфері використання та охорони земель [107]. Його об'єктом є земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (зйомки, обстеження і вишукування), виявлення змін, а також оцінки: стану використання угідь, полів, ділянок; процесів, пов'язаних із мінами родючості ґрунтів, заростанні сільськогосподарських угідь, забруднення земель токсичними речовинами; стану берегових ліній, річок, морів, озер, водосховищ, гідротехнічних споруд; процесів, пов'язаних з утриманням ярів, селевими потоками, землетрусами та іншими явищами; стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазовими об'єктами, очисними спорудами, а також іншими промисловими об'єктами.

Моніторинг земель здійснюється у відповідності із загальнодержавними і регіональними програмами. Інформація про стан земельних ресурсів та їхнє використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які надаються до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших держаних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів. Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси в навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління висувати певні вимоги до землекористувачів по усуненню правопорушень в галузі використання і охорони земель.

Державна система моніторингу навколишнього природного середовища загалом покладається на Міністерство екології та природних ресурсів України [107]. Моніторинг земель – частина загального моніторингу довкілля. Структура, завдання, зміст моніторингу земель визначені в Положенні про моніторинг земель, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р.

Національний моніторинг охоплює територію, розташовану в межах кордонів України. Регіональний моніторинг проводиться на територіях, що характеризуються єдністю фізично-географічних, екологічних та економічних умов. Локальний – це територія нижче регіонального рівня, території окремих земельних ділянок і

елементарних структур ландшафтно-екологічних комплексів. Відповідно до міжнародних програм Україна може брати участь в роботах по глобальному моніторингу земель. Крім того, моніторинг земель поділяють в залежності від терміну та періодичності його проведення (базові спостереження, оперативні та періодичні).

Суб'єктами, на які покладено ведення моніторингу земель, є Державний комітет України по земельних ресурсах за участю Міністерства аграрної політики України, Національне космічне агентство України, інші зацікавлені міністерства та відомства [107]. Органи Державного комітету України або земельних ресурсів надають усім зацікавленим суб'єктам системи моніторингу інформацію про стан земельного фонду, структуру землекористування, трансформацію земель, заходи щодо запобігання негативним процесам і ліквідації їхніх наслідків; Міністерство аграрної політики – інформацію про фізичні, геохімічні та біологічні зміни якості ґрунтів сільськогосподарського призначення; Національне космічне агентство України надає архівну та поточну інформацію з дистанційного зондування Землі.

Моніторинг земель ведеться з дотриманням принципу сумісності різнорідних даних, побудованого на застосуванні єдиних класифікаторів, кодів, системи одиниць та ін. [66, с. 132]. Для отримання необхідної інформації при моніторингу земель застосовуються дистанційне зондування; наземні зйомки-спостереження; фондові дані. За результатами оцінки стану земельного фонду складаються доповіді, прогнози і рекомендації для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель. Загальний порядок проведення моніторингу земель урегульовано постановою кабінету Міністрів України “Положення про моніторинг земель”.

Держава здійснює контроль за використанням і охороною земель. Контроль за використанням і охороною земель полчає в забезпеченні дотримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства.

Державний контроль за використанням і охороною земель, дотриманням вимог законодавства про охорону земель здійснюється шляхом [4]:

- проведення перевірок;
- розгляду звертань юридичних і фізичних осіб;
- участі в роботі комісій при прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень,

протиерозійних гідротехнічних споруджень і інших об'єктів, що споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів і забезпечення охорони земель;

розгляду документації по землевпорядженню, зв'язаної з використанням і охороною земель;

проведенням моніторингу ґрунтів і агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення.

Порядок здійснення державного контролю за використанням і охороною земель встановлюється законом.

Державний контроль за використанням і охороною земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади по земельних ресурсах, а за дотриманням вимог законодавства про охорону земель – спеціально уповноваженими органами з питань екології і природних ресурсів.

Згідно зі ст. 15 ЗКУ до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів в галузі земельних відносин належать:

внесення пропозицій про формування державної політики в галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;

координація робіт із проведення земельної реформи;

участь у розробці і реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання й охорони земель;

ведення державного земельного кадастру, у тому числі державної реєстрації земельних ділянок;

здійснення землевпорядження, моніторингу земель і державного контролю за використанням і охороною земель;

здійснення державної експертизи програм і проектів з питань землевпорядження, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і проектів;

розробка економічного і правового механізму регулювання земельних відносин;

участь у розробці і здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель;

здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин;

рішення інших питань у сфері земельних відносин відповідно закону.

На місцях контроль за використанням і охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними й обласними радами.

Суспільний контроль за використанням і охороною земель здійснюється суспільними інспекторами, що призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

Придбання права на землю громадянами і юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність чи надання їх у користування.

Громадяни і юридичні особи набувають права власності і права користування земельними ділянками із земель державної чи комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування і державних органів приватизації щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, у межах їхніх повноважень, визначених законом [4].

Обов'язки власників земельних ділянок установлені ст. 91 ЗКУ, відповідно до якої власники земельних ділянок повинні:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) дотримувати вимог законодавства про охорону навколишнього середовища;
- в) вчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів;
- д) підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі;
- ж) вчасно надавати відповідним органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель і інших природних ресурсів у порядку, установленому законом;
- з) дотримувати правил добросусідства й обмежень, зв'язаних із установленням земельних сервітутів і охоронних зон;
- к) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні спорудження, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Законом можуть бути встановлені також інші обов'язки власників земельних ділянок.

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, що перебуває в державній чи комунальній власності, без установлення терміну.

Різновидом користування земельною ділянкою є оренда. Право оренди земельної ділянки [8] – це обумовлене договором термінове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхід-

ною орендарю для здійснення підприємницької й іншої діяльності. Орендні відносини регулюються спеціальним Законом України “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. № 161-XV.

Обов’язки землекористувачів визначені ст. 96 ЗКУ, відповідно до якої землекористувачі повинні:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
б) дотримувати вимог законодавства про охорону навколишнього середовища;

в) вчасно сплачувати земельний податок чи орендну плату;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі;

д) вчасно надавати відповідним органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель і інших природних ресурсів у порядку, установленому законом;

е) дотримувати правил добросусідства й обмежень, зв’язаних із установленням земельних сервітутів і охоронних зон;

ж) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні спорудження, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Законом можуть бути встановлені також інші обов’язки землекористувачів.

5.3. Державна земельна інспекція

Державна інспекція по контролю за використанням і охороною земель діє на підставі Положення про Державну інспекцію по контролю за використанням і охороною земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2002 р. № 1958. Державна інспекція по контролю за використанням і охороною земель (Держземінспекція) є урядовим органом державного управління, що знаходиться в складі Державного комітету із земельних ресурсів (Держкомзему) і йому підкоряється.

Основним завданням Держземінспекції є [4]:

участь у межах своєї компетенції в реалізації державної політики в сфері земельних відносин;

організація і здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

узагальнення практики застосування законодавства з питань, що належать до її компетенції, розробка пропозицій щодо його удосконалення.

Згідно з п. 4 Положення № 1958 Держземінспекція відповідно до покладеного на неї завдання:

1) організує і здійснює державний контроль за:

дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями незалежно від форми власності, громадянами України, іноземцями, особами без громадянства, а також іноземними юридичними особами земельного законодавства;

дотриманням установленого порядку придбання і реалізації права на землю, у тому числі на землі водяного і лісового фонду;

використанням земельних ділянок відповідно їхньому цільовому призначенню;

дотриманням законодавства в процесі висновку цивільно-правових договорів, надання в користування, передачі у власність, вилучення (викупу) земельних ділянок;

веденням державного обліку і реєстрації земель, вірогідністю інформації про наявність і використання земель;

розміщенням, проектуванням, будівництвом і введенням у дію об'єктів, що негативно впливають чи можуть уплинути на стан земель;

виконанням комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від водяної і вітрової ерозії, від псування, забруднення хімічними і радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими й іншими відходами, недопущенням заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям, селів, підтоплення, заболочування, засолення, солонцювання, висушування, ущільнення й інших процесів, що ведуть до погіршення стану земель;

дотриманням термінів своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок і обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

виконанням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних і інших робіт, зв'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених проектом рекультивації земель;

V. Контроль за дотриманням земельного законодавства

дотриманням правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруджень, збереженням захисних насаджень і межових знаків;

дотриманням порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

проведенням державної землевпорядної експертизи містобудівної і землевпорядної документації;

дотриманням термінів розгляду чи заяв клопотань щодо придбання і реалізації прав на землю;

2) застосовує в межах своєї компетенції заходи для усунення порушень земельного законодавства, у тому числі щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок власникам чи їхнім користувачам;

3) видає спеціальні дозволи на зняття і перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок відповідно до проектів, затвердженим у встановленому законом порядку;

4) бере участь у розробці проектів нормативно-правових актів з питань державного контролю за використанням і охороною земель;

5) подає пропозиції Держкомзему щодо анулювання ліцензій на проведення землевпорядних і землеоцінних робіт;

6) при необхідності бере участь у роботі комісій із прийняття меліорованих, рекультивованих і інших земель, а також у визначенні земельних ділянок для розміщення об'єктів будівництва й у вирішенні інших питань, зв'язаних з вилученням (випуском) земель;

7) вносить у встановленому порядку в органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування клопотання відносно:

приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень з питань регулювання земельних відносин, використання й охорони земель;

обмеження зупинки чи освоєння земельних ділянок у випадку розробки корисних копалин, у тому числі торфу, проведення геологорозвідувальних, пошукових і інших робіт з порушенням вимог земельного законодавства;

припинення будівництва й експлуатації об'єктів у випадку порушення вимог земельного законодавства до повного усунення виявлених порушень і ліквідація їхніх наслідків;

припинення права користування земельною ділянкою відповідно до закону;

8) надає методичну допомогу і рекомендації органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, власникам землі, землекористувачам з питань використання й охорони земель;

9) вивчає і впроваджує в практику досягнення вітчизняної і закордонної науки і техніки для здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

10) взаємодіє із засобами масової інформації з питань висвітлення актуальних проблем здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

11) розробляє погоджені з державними органами по земельних ресурсах плани заходів і організує роботу своїх територіальних органів, суспільних інспекторів, надає їм методичну і практичну допомогу, контролює їхню діяльність, уживає заходів до усунення виявлених недоліків і порушень;

12) здійснює заходи щодо професійної підготовки і перепідготовки кадрів;

13) організує збір, узагальнення й аналіз інформації щодо використання й охорони земель;

14) подає в Держкомзем, його територіальні органи, інші органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування пропозиції щодо фінансування заходів щодо охорони земель.

Згідно з п. 5 Положення № 1958 Держземінспекція і державні інспектори по контролі за використанням і охороною земель у межах своїх повноважень мають право:

складати акти перевірок, протоколи про адміністративні правопорушення в сфері використання й охорони земель і дотримання вимог земельного законодавства і розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати у встановленому законом порядку у відповідні органи матеріали перевірок щодо залучення винних осіб до відповідальності;

давати обов'язкові для виконання вказівки (розпорядження) з питань використання й охорони земель і дотримання вимог земельного законодавства;

безперешкодно обстежувати у встановленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності і користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання й охорони земель і дотримання вимог земельного законодавства;

у випадку неможливості встановлення особистості правопорушника земельного законодавства на місці здійснення правопорушення доставляти його в органи внутрішніх справ чи місцеві органи виконавчої влади для складання протоколу про адміністративне правопорушення;

викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних чи письмових пояснень з питань, зв'язаних з порушенням земельного законодавства;

передавати в органи прокуратури, органи дізнання і досудебного слідства акти перевірок та інші матеріали про дії, у яких вбачаються ознаки злочину;

робити у випадках, установлених законом, фотографування, звукозапис, кіно- і відеозйомку як допоміжні засоби для запобігання порушень земельного законодавства;

звертатися в органи прокуратури з клопотанням про подачу позову в суд щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, термін користування якими закінчився;

залучати фахівців органів виконавчої влади, підприємств, установ і організацій (за узгодженням з їхніми керівниками) для розгляду питань, що належать до її компетенції;

одержувати у встановленому законодавством порядку від центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій незалежно від форми власності і господарювання документи, матеріали й іншу інформацію, необхідну для виконання покладених на неї завдань;

скликати у встановленому порядку наради з питань, що належать до її компетенції.

Держземінспекція і державні інспектори по контролю за використанням і охороною земель мають також інші права, передбачені законодавством [108]. Держземінспекцію очолює начальник, що призначається на посаду і звільняється з посади Кабінетом Міністрів України за представленням Голови Держкомзему. Начальник Держземінспекції за посадою є заступником Головного державного інспектора України по контролю за використанням і охороною земель і членом колегії Держкомзему.

Начальник Держземінспекції має двох заступників, у тому числі одного першого (головного), котрі призначаються на посаду і звільняються з посади Кабінетом Міністрів України за представленням Голови Держкомзему, погодженим з начальником Держземінспекції. Заступники начальника, а також керівники структурних підрозділів Держземінспекції, на яких покладені функції здійснення державного контролю за використанням і охороною земель, є одночасно старшими державними інспекторами по

контролю за використанням і охороною земель [108]. Головні і провідні спеціалісти, що безпосередньо здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель, є одночасно державними інспекторами по контролю за використанням і охороною земель.

Держземінспекція має територіальні органи в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві і Севастополі, що становлять єдину систему органів державного контролю за використанням і охороною земель [108]. Призначення на посаду і звільнення з посади керівників територіальних органів здійснюється Головою Держкомзему. Положення про зазначені органи затверджує начальник Держземінспекції.

Відповідальність за порушення земельного законодавства і застосування заходів впливу: Законом визначена відповідальність за порушення земельного законодавства. Так, у відповідності зі ст. 211 ЗКУ громадяни і юридичні особи несуть цивільну, адміністративну чи кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення, як:

- висновок договорів з порушенням земельного законодавства;
- самовільне заняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь і інших земель, їхнє забруднення хімічними і радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими й іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- порушення термінів повернення тимчасово займаних земель чи невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків;
- утаювання від обліку і реєстрації і перекручування даних про стан земель, розміри і кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;
- знищення чи ушкодження протиерозійних і гідротехнічних споруджень, захисних насаджень;
- невиконання умов зняття, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- самовільне відхилення від проектів землевпорядження;
- відхилення від державної реєстрації земельних ділянок і надання недостовірної інформації відносно їхніх;

порушення термінів розгляду заяв щодо відводу земельних ділянок.

Законом може бути встановлені відповідальність і за інші порушення земельного законодавства [5].

Договори, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі чи землекористувачам без відшкодування витрат, понесених за час незаконного користування ними.

Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знос будинків і споруджень, здійснюється за рахунок громадян чи юридичних осіб, що самовільно зайняли земельні ділянки [5]. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок здійснюється за рішенням суду.

Статтею 143 ЗКУ визначені підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку.

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється в судовому порядку у випадку:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель заборонованими рослинами, ушкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, що завдають шкоди здоров'ю населення) у терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) викупу (вилучення) земельної ділянки з метою суспільної необхідності і для суспільних потреб;

г) примусового звернення щодо стягнення земельної ділянки за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки;

д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами й особами без громадянства у встановлений термін у випадках, визначених Земельним кодексом.

Порядок припинення права користування земельними ділянками, що використовуються з порушенням земельного законодавства, установлений ст. 144 ЗКУ.

У випадку виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по контролю за використанням і охороною земель складає протокол про порушення і видає особі, яка допустила порушення, указівку про його усунення в 30-денний термін. Якщо особа, що допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного терміну вказівки державного інспектора щодо припинення, порушення земельного законодавства, державний інспектор по контролю за використанням і охороною земель відповідно до закону накладає на таку особу адміністративне стягнення і повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний термін [5].

У випадку неусунення порушення земельного законодавства в 30-денний термін державний інспектор по контролю за використанням і охороною земель звертається у відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржено землекористувачем у судовому порядку.

5.4. Обмеження в користуванні певними видами земельних ділянок

З метою охорони земель законом установлюються певні обмеження і заборони на користування деякими земельними ділянками.

Так, у відповідності зі ст. 48 ЗКУ на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, що суперечить їхньому цільовому призначенню чи може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель [113]. На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання в користування підприємствам, установам, організаціям і громадя-

нам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

На землях рекреаційного призначення також забороняється діяльність, що перешкоджає чи може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає чи може вплинути на природний стан цих земель. Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, древніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони із заборною діяльністю, що шкідливо впливає чи може вплинути на дотримання режиму використання цих земель [113].

Статтею 61 ЗКУ встановлені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж рік, навколо водойм і на островах. Відповідно до цієї статті прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж рік, навколо водойм і на островах забороняється [4]:

а) орання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво й городництво;

б) збереження і застосування пестицидів і добрив;

в) улаштування літніх таборів для худоби;

г) будівництво будь-яких споруджень (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів;

г) улаштування смітників, перегноєхранилищ, нагромаджувачів рідких і твердих відходів виробництва, цвинтарів, скотомогильників, полів фільтрації і т.п.;

д) миття й обслуговування транспортних засобів і техніки.

Об'єкти, що знаходяться в прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації спорудження, а також такі, що не відповідають установленим режимам господарювання, підлягають виносу з прибережних захисних смуг. Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж рік, навколо водойм і на островах, встановлюється законом.

Для забезпечення експлуатації і захисту від забруднення, ушкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних і гідрометричних споруджень, водойм і гребель на берегах рік виділяються земельні ділянки смуг відводу з особливим режимом використання [9].

Статтею 62 ЗКУ встановлені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, а також на островах у внутрішніх морських водах.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів, на островах у внутрішніх морських водах забороняється [113]:

а) улаштування полігонів побутових і промислових відходів і нагромаджувачів стічних вод;

б) улаштування вигрібних ям для нагромадження господарсько-побутових стічних вод обсягом понад 1 м³ на добу;

в) улаштування полів фільтрації і створення інших споруджень для прийняття і знезаражування рідких відходів;

г) застосування сильнодіючих пестицидів. Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток, лиманів і на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом.

На підходах до портів, каналів, мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних і інших об'єктів законом можуть встановлюватися обмеження у використанні земель.

Особливий режим використання мають також землі транспорту і зв'язку [84]. Так, на землях авіаційного транспорту, зокрема, на приаеродромній території, законом вводиться особливий режим використання земель. Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруджень телерадіостанцій і радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі також встановлюються охоронні зони.

У відповідності зі ст. 167 ЗКУ господарська й інша діяльність, що допускає забруднення земель і ґрунтів понад установлені гранично припустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Нормативи гранично припустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади в галузі охорони здоров'я і санітарного нагляду, екології і природних ресурсів [108]. Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень,

вимог щодо запобігання їхнього небезпечного впливу на здоров'я людини і навколишнє середовище.

Рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилученні їх з господарського обороту і зміні характеру і режиму використання.

Ґрунт земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Так, згідно зі ст. 168 ЗКУ [7] власники земельних ділянок і землекористувачі не мають права здійснювати зняття і перенос ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок і землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, збереження поверхневого шару ґрунту і нанесення його на ділянку, з якого він був знятий (рекультивация), чи на іншу земельну ділянку для підвищення його продуктивності й інших якостей.

Контрольні запитання

1. Нормативна основа регулювання земельних відносин.
2. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі ...
3. Структура управління земельними ресурсами.
4. Держкомзем як провідна інституція у земельній політиці.
5. Моніторинг земель – це ...
6. Охарактеризуйте функції державної інспекції по контролю за використанням і охороною земель.
7. Наведіть випадки примусового припинення прав на земельну ділянку, що здійснюється в судовому порядку.
8. Встановлення певних обмежень і заборони на користування деякими земельними ділянками.
9. Особливий режим використання об'єктів земельних ресурсів.
10. Ґрунт як об'єкт охорони земельних ділянок.

VI. ЕКОЛОГО- ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

- 6.1. Функції і показники економічної оцінки земельних ресурсів та умов
- 6.2. Вартісні теорії оцінки природно-ресурсного потенціалу землі
- 6.3. Методи економічної оцінки природно-ресурсного потенціалу
- 6.4. Основні джерела забруднень земель
- 6.5. Наслідки забруднення земель
- 6.6. Оцінка забруднення земель та ґрунтів

Ключові слова: природно-ресурсний потенціал землі, забруднення земель, диференціальна рента, антропогенний вплив, оцінка забруднення ґрунтів.

6.1. Функції і показники економічної оцінки земельних ресурсів та умов

Під економічною оцінкою земельних ресурсів [41, с. 45] слід розуміти кількісну і якісну характеристику природних ресурсів та умов землі як чинників економіки регіону, що відображають суспільну цінність земельних благ.

Можна стверджувати, що економічна оцінка земельних ресурсів [57, с. 231] – один з найскладніших розділів економіки екології. Це підтверджується відсутністю єдності серед думок вчених та практиків щодо методики проведення економічних оцінок.

Пояснюється це кількома причинами [28, с. 185]. По-перше, земельні ресурси являють собою особливий вид продуктивних сил: самі по собі, без докладання праці, вони не мають вартості, а точніше, їхня вартість ірраціональна. По-друге, довгий час вважалось,

що коли природні ресурси – власність соціалістичної держави і більша їхня частина використовується на державних підприємствах, то завдання оцінки ресурсів є не дуже актуальним. Відсутність ринкових відносин в країні значною мірою позбавляла проблему економічної оцінки земельних ресурсів практичного значення.

Одним з початкових пунктів розвитку різних форм власності, орендних відносин, приватизації є економічна оцінка земельних ресурсів та умов і система показників економічного регулювання взаємодії виробництва і середовища, що формується на її основі.

Економічна оцінка земельних ресурсів як знаряддя економічного регулювання взаємодії виробництва та оточуючого природного середовища в регіоні виконує такі функції [61, с. 301]:

облік земельних ресурсів та умов;

вибір варіантів використання ресурсів та умов.

Облікова функція пов'язана не тільки з кількісними, якісними та вартісними характеристиками природних благ, що оцінюються як національне багатство. Суттєве значення при виконанні цієї функції має група якісних характеристик, які визначають конкретні умови функціонування потенційних споживачів ресурсів. Слід зазначити, що інформаційна база економічної оцінки земельних ресурсів в Україні створена дотепер більш докладно, краще, ніж інші ресурси. Можна отримати деякі відомості по окремих родовищах або територіях, але цілісна система оцінки земельних ресурсів відсутня. Цей факт істотно ускладнює розробку схем розвитку продуктивних сил країни, а також формування економічної політики держави.

Вибір варіантів раціонального використання ресурсів та умов проводиться в межах окремого регіону для ранжування або визначення переваги в експлуатації за споживачами. Основний інструмент при здійсненні вибору – порівняння економічних показників діяльності об'єктів або використання ресурсів.

Для оцінки природних благ економічна наука пропонує дві основні системи показників: натуральні та вартісні [61, с. 503]. Перша група – натуральні показники та натуральні оцінки, що будуються на їхній основі. Вони можуть бути використані для характеристики, зіставлення споживчих властивостей земельних ресурсів та умов. Причому певну участь у систематизації такого роду показників беруть разом з економістами представники інших галузей знань, наприклад, геологи, гідрологи, біологи та ін.

Натуральні показники включають кількісні та якісні характеристики досліджуваних об'єктів. Кількісна оцінка відображає обсяги ресурсу – площу і запас лісонасаджень, запаси мінеральних ресурсів, ресурс річкового стоку, земельну площу тощо. Якісна оцінка фіксує його властивості [13] – калорійність палива, вміст гумусу в ґрунті. Питому вагу деревини, вміст корисного компонента в руді тощо, а також характеристики, пов'язані з місцем розташування: транспортні магістралі, споживачі, поєднання ресурсів тощо.

У практичній діяльності використовуються відносні якісні показники – бони та бали.

Бонітування ґрунтів [81] – це порівняльна оцінка ґрунтової родючості, яка виражається через показники (шкали) придатності їх до вирощування сільськогосподарських культур. Оцінка якості ґрунту дається у відносних величинах – балах за замкненими 100-бальними шкалами. За 100 балів береться еталонний ґрунт для кожної культури.

Друга група показників включає вартісні характеристики природно-ресурсного потенціалу і є його економічною оцінкою у точному визначенні поняття. Формуються вони з урахуванням кількісних, і особливо якісних характеристик ресурсу. Вартісна оцінка має грошовий вираз, що дозволяє ввести природно-ресурсну складову в систему економічних показників та розрахунків [81].

Найбільш повні характеристики елементів природно-ресурсного потенціалу повинні бути представлені в кадастрах природних ресурсів. У різний час розроблені або розроблялися кадастри родовищ корисних копалин СРСР, де були зосереджені найважливіші результуючі показники їхньої геолого-економічної оцінки, встановлені параметри кондицій та підраховані за ними балансові і позабалансові запаси. Атлантичний НДІ рибного господарства та океанографії розробляв кадастр біологічних ресурсів Атлантичного океану [127, с. 64]. Здійснювались зусилля з розробки кадастру мінеральних ресурсів Світового океану. Був підготовлений кадастр лісових ресурсів.

Однак найбільш повно відповідав вимогам економічної оцінки державний земельний кадастр, в якому зосереджені достовірні необхідні відомості про природне, господарське та правове положення земель: дані реєстрації землекористувачів; обліку кількості і якості земель; бонітування ґрунтів; економічна оцінка. Державний земельний кадастр служить Цілям організації ефективного

використання земель та їхньої охорони, планування народного господарства, розміщення та спеціалізації сільськогосподарського виробництва, меліорації земель та хімізації сільського господарства, а також здійснення інших народногосподарських заходів, пов'язаних з використанням земель [83]. Зміна економічних відносин вимагала певного удосконалення кадастрової оцінки земель для встановлення податку або орендної плати за землю, а також ціни землі.

Облік кількості земель ведеться з урахуванням власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів. При цьому виділяється:

- земля в межах населених пунктів;
- земля за межами населених пунктів;
- земля за категоріями;
- земля за формами власності;
- зрошувані та осушувані землі;
- землі, надані в тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди;
- землі оподатковувані та землі, що не оподатковуються. Віднесення земель до певної категорії регулюється “Земельним кодексом України”.

Облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить [7]:

- а) класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;
- б) характеристику земель за товщиною гумусного горизонту, вмістом гумусу та рухомих споживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, ерозійністю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженням, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенними, включаючи радіонуклідні;
- в) характеристику культурно-технічного стану природних кормових угідь;
- г) лісотипологічну характеристику лісових угідь;
- д) класифікацію земель населених пунктів, проведену за функціональним призначенням згідно з документацією містобудування населених пунктів;
- е) характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальними об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Бонітування фунтів проводиться на основі даних про їхні природні властивості, які мають постійний характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських земель [81]. Для обґрунтування вартісних характеристик земель виділено критерії формування економічних оцінок.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за їхньою продуктивністю, окупністю витрат та диференційним прибутком.

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться в розрізі зон економічної оцінки їхніх територій з урахуванням місця розташування ділянок відносно центрів суспільного обслуговування, магістральних, інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їхнього функціонального призначення.

Економічна оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту [81] від водоохоронних, кліматорегулюючих та інших корисних властивостей лісів, а також їхнього лісосировинного значення.

Економічна оцінка земель водного фонду здійснюється за їхнім місцем розташування, якісним складом та кількістю води водного об'єкта, його екологічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання. При оцінці земельні водного фонду враховується також їхня продуктивність.

Економічна оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення здійснюється за їхнім місцем розташування, екологічним значенням, інженерним облаштуванням території, соціально-економічними умовами використання.

Введення державного земельного кадастру забезпечується [83]: проведенням топографо-геодезичних, картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, лісотипологічних, містобудівних та інших обстежень та розвідок;

реєстрацією права власності на землю, права користування землею та угодами на оренду землі;

обліком кількості і якості земель, бонітуванням ґрунтів;

зонуванням території населених пунктів та економічною оцінкою земель.

Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Документація державного земельного кадастру ведеться за територіями сільських, селищних, міських, районних рад народних

депутатів, областей, Республіки Крим та України в цілому з урахуванням природно-сільськогосподарського та лісогосподарського районування і функціонального зонування територій населених пунктів.

До земельно-кадастрової документації належать [83]:

кадастрові карти та плани (графічні та цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, які містять дані про межі адміністративно-територіальних утворень;

межі земельних ділянок власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів;

правовий режим земель, які знаходяться у державній колективній та приватній власності;

кількість, якість, народногосподарська цінність та продуктивність земель за власниками землі та землекористувачами, населеними пунктами, територіями сільських, селищних, міських, районних рад народних депутатів, областями, Республіки Крим та України в цілому.

Земельно-кадастрова документація включає книги реєстрації державних актів на право колективної особистої власності на землю, право постійного користування землею, книги реєстрації договорів на тимчасове користування землею, у тому числі на умовах оренди.

Збір, обробка, практичне використання інформації по формуванню земельного кадастру потребують наукового та технічного забезпечення, значних матеріальних, фінансових та трудових витрат. Однак як найважливіший елемент економічного механізму управління господарством в умовах ринкових відносин земельний кадастр не тільки сприяє оптимальному використанню середовища, але й забезпечує нормальні умови виробничої та невиробничої діяльності всіх суб'єктів у регіонах і державі в цілому.

6.2. Вартісні теорії оцінки природно-ресурсного потенціалу землі

Економічні відносини з приводу залучення природно-ресурсного потенціалу землі у виробничий процес сформувались історично, і нині досить складно дати об'єктивний аналіз видам економічних оцінок природних ресурсів землі та умов, етапам їхнього формуван-

ня. Тим більш складно встановити, за якими принципами формуються показники використання ресурсів в теперішній час у кожній окремій країні.

Радянський Союз у 1917 році відкинув світовий досвід та запропонував власні підходи до економічних характеристик використання середовища [17]. Таким чином, радянській економіці довелося методом проб та помилок розвивати теорію оцінок природно-ресурсного потенціалу землі і за короткий історичний період наблизитися до економічного механізму регулювання використання ресурсів й умов, які існують у світі. На сьогодні усім країнам СНД, у тому числі Україні, доводиться адаптуватися до світових економічних відносин. І для того щоб запобігти помилок, дослідимо позитивні та негативні сторони вартісних теорій економічної оцінки природно-ресурсного потенціалу землі, що отримали розвиток в СРСР.

Можна було б одразу сказати, що положення цієї теорії помилкові та безкоштовних благ немає. Однак усякий досвід повинен бути врахований [47, с. 45]. Не тільки ми повинні переймати закордонний досвід. Але й світовій економіці не слід нехтувати знаннями, накопиченими в наших країнах.

Необхідність економічного регулювання використання природних ресурсів землі із застосуванням вартісних показників вимагає подальшого дослідження. Певним кроком вперед у порівнянні із твердженням про “дармові блага природи” стала витратна теорія, засновником якої є академік С.Г. Струмилін [117]. Грошову оцінку природних ресурсів пропонувалось визначати згідно з витратами на освоєння і підтримку об’єктивного природокористування у стані, придатному для експлуатації. При цьому збереглися деякі вихідні пункти попередньої концепції - загальнонародна власність на природні ресурси, безмежність природних багатств. Загальні положення цієї теорії конкретизувались у процесі її застосування до окремих видів природних ресурсів з урахуванням тільки одноцільового призначення.

Основний недолік витратної концепції полягає в тому, що кращі ділянки (одиничні ресурси), які потребують на освоєння та експлуатацію менших витрат, мали в абсолютному виразі меншу оцінку, ніж гірші, які потребують більших витрат для застосування. Крім об’єктивних недоліків слід, відзначити суб’єктивні фактори, які впливають на оцінку: якість роботи колективу, організаційний рівень тощо. Введення критерію оцінки, що припускає вибір кращих

ділянок при мінімумі витрат, не дозволяє в жодному випадку враховувати обмеженість та дефіцитність ресурсів.

Витратна теорія оцінки природних ресурсів землі отримала широке розповсюдження в практичних розрахунках [34, с. 57]. До цього часу в деяких випадках оцінки природних ресурсів визначаються на основі витрат на освоєння. Слід зазначити, що вони відіграють певну роль при розробці стратегії природокористування, однак не можуть служити базою порівняльної оцінки природних ресурсів. Єдиний випадок, коли можна використати витратний механізм при виборі варіантів експлуатації однорідних ресурсів – ідентичність натуральних характеристик їх як природних об'єктів.

На противагу витратній в економічній літературі [41, с. 78] з'явилася результатна теорія оцінки природних ресурсів, яка має декілька різновидів.

Згідно з однією з них як оцінку об'єкта природокористування слід розглядати валовий випуск продукції, що одержують завдяки його експлуатації. Згідно з іншою – від валового продукту пропонується віднімати поточні витрати.

Найбільшого розповсюдження згадана концепція набула при оцінці земельних угідь, хоча може бути застосована і для інших природних об'єктів.

Результатна концепція характеризується недоліками, властивими витратній концепції [80]: більш низькі абсолютні показники кращих ділянок та суб'єктивні фактори. Безперечно, що кращі ділянки, які потребують менших витрат на виробництво певної маси продукції за рахунок родючості ґрунту, забезпечать одержання продукції за більш низькою собівартістю.

В той же час виникає сумнів, чи є така оцінка продукту, одержаного з ділянки, оцінкою самої ділянки [77]. Від заміни техніки цінність ділянки може не змінитися, хоча вартість продукції зміниться. Віднімання поточних витрат не виправить становища, оскільки у цьому випадку оцінка земельної ділянки включає ефект, що приноситься мобільними ресурсами. Останні, як правило, не втрачаються для суспільства безповоротно з вибуттям оцінюваної ділянки.

Загальний недолік усіх різновидів результатної теорії – розгляд об'єкта, який оцінюється, у відриві від інших сфер господарювання не дозволяє бачити альтернативні можливості застосування ресурсів [73]. Наголос робиться на аналізі показників, які належать до кожного конкретного об'єкта. Допустимий лише вибір варіантів

використання однорідних ресурсів з різними об'ємними характеристиками одержуваного продукту за рівних витрат.

Нарешті, в економічній літературі [79] неодноразово робилися спроби механічного поєднання витратної та результатної теорії.

Однак жодна з розглянутих вище оцінок природних ресурсів – чи то оцінка, базована на витратах по освоєнню і підтримці об'єкта в експлуатаційному стані, чи побудована на вимірюванні результатів його функціонування – не можуть у повній мірі відображати цінність, яку має той чи інший об'єкт природокористування [36, с. 190]. Тільки для суспільства діалектичне поєднання (а не просто додавання) витратного і результатного аспектів оцінки природних ресурсів дозволить правильно їх оцінити.

Подібний підхід реалізовано у рентній теорії оцінки природних ресурсів землі. Рента відображає з одного боку результати експлуатації природного ресурсу, з іншого – відбиває витрати, які дозволяють сформувати ефект.

Визнання існування диференціальної ренти в соціалістичній економіці, можливість та необхідність її економічного важеля в господарському механізмі в методологічних роботах має різноманітні інтерпретації, а в практичній діяльності рента і в теперішній час має досить обмежене застосування.

Багато економістів довгий час ставили під сумнів наявність диференціальної ренти як політекономічної категорії соціалізму [67, с. 562]. Деякі спеціалісти стверджували, що при соціалізмі разом з абсолютною зникає і диференціальна рента. Інші, допускаючи існування диференціальних підходів, заперечували їхню рентну основу, треті виступали з “обмежувальними” трактуваннями рентних відносин.

Основні умови для формування рентних оцінок – це обмеженість ресурсів та наявність конкретних власників ресурсів і територій. Обмеженість виявляється в декількох формах, а саме:

кількість, якість, відновлюваність і територіальний розподіл ресурсів;

ефективність з точки зору залучення в господарський обіг (технічна, технологічна і економічна) у кожний конкретний період часу;

наявність більш як одного споживача на кожний конкретний елемент природно-ресурсного потенціалу території.

Немає сенсу говорити про рентну оцінку ресурсу землі, який у певному регіоні є необмеженим (невичерпним) [61, с. 463]. Однак

введення цього ресурсу у певну схему використання, як правило, дає можливість здійснювати порівняння з обмеженими ресурсами, що дозволяє проводити рентні оцінки і для нього. Наприклад, морська вода як сировина для опріснювання в регіоні – ресурс, і не має бази для порівняння.

Друга умова – наявність конкретних власників була відсутня до прийняття Закону України “Про власність”, Земельного кодексу України та інших законів [1, 7, 8, 9, 11, 12], які підтверджували факт наявності різноманітних форм власності, у тому числі й на природні ресурси.

При експлуатації природних об’єктів, крім звичайного (середньобалтійського) додатково створюється ще й доповнений додатковий продукт, який у грошовому виразі називається диференціальним прибутком.

Диференціальна рента [80] – надлишковий чистий прибуток, який має фіксований характер і одержується при використанні природних ресурсів землі та умов різної якості.

Природною умовою утворення ренти служать відмінності в якості землі та її обмеженість. Джерелом – тільки праця.

Розрізняють такі форми ренти [83]:

Диференціальна рента I – додатковий прибуток, одержаний на кращих по якості та місцезнаходженню ділянках при рівновеликих вкладеннях капіталу.

Вона пов’язана з природною родючістю землі. Слід відзначити суттєвий момент – тільки поєднання властивостей землі з капіталом дає можливість одержати диференціальну ренту.

Диференціальна рента II – додатковий прибуток, який одержується на однакових за якістю ділянках за рахунок додаткових вкладень капіталу. Відмінності розміру доданого капіталу викликає одержання додаткових рентних прибутків, відмінних від прибутків на капітал. При оптимальних вкладеннях капіталу на тій самій ділянці землі можна одержати максимальну ренту, в тому числі й на гіршому.

Монопольна рента – додатковий прибуток, який одержується при експлуатації ділянок з винятковими властивостями, залежить від платоспроможного попиту споживачів. Може бути одержана не тільки за рахунок виробництва рідких сільськогосподарських продуктів. Як відомо, деякі зони міст також мають унікальні властивості. Наприклад, центральні частини для обладнання офісів – престижно, реклама – обличчя фірми; унікальні рекреаційні ресурси.

Абсолютна рента – отримується за рахунок більш низького рівня органічної будови капіталу в сільському господарстві.

Таким чином, в Україні є всі умови для формування усіх видів ренти. Однак особливо слід зазначити, що ці види виділяються при теоретичних міркуваннях, шляхом створення штучних обмежень. На практиці жоден з видів ренти в чистому вигляді не існує, і можна говорити про диференціальну ренту в загальному вигляді.

Основна особливість рентних оцінок і необхідність їх постійного коректування – підтримання умов їхнього формування. Якщо природним базисом утворення диференціальної ренти I є якість ресурсу, то слід зазначити, що освоєння ресурсів не завжди іде від кращих до гірших. Поява кращої ділянки може трапитися після освоєння гіршої, що буде впливати на розмір ренти.

Капітальні вкладення, що сприяють формуванню ренти, в часі дають різний ефект. Основні фонди мають властивість зношуватися морально та фізично, що може позначитися на розмірі ренти.

Рента проявляється лише у випадку задоволення конкретних потреб споживачів, внаслідок реалізації продукції та послуг, зміни умов експлуатації виробничих і невиробничих об'єктів тощо [76]. Потреби мають властивість змінюватись, що може також вплинути на розмір ренти. Однак перелічені переваги та недоліки рентних оцінок тільки підкреслюють значення цього показника для формування економічного механізму в умовах ринкових відносин.

Останнім часом з'явилися теорії оцінки природного ресурсного потенціалу з урахуванням економічних збитків, пов'язаних з втратою природного ресурсу, вибуттям його з господарського обороту, зміною якості оточуючого природного середовища, так звана “збиткова” концепція. Її поява зумовлена тим, що використання рентних оцінок правомірне не в усіх економічних розрахунках [103, с. 257]. Якщо суспільство втратило ресурс певної кількості і якості, то можна стверджувати, що втрачено не тільки ефект від використання цього ресурсу, але й певну кількість витрат праці, пов'язаних із застосуванням цього ресурсу у господарській діяльності. Ці зміни витрат живої та матеріалізованої праці зумовлюють економічні збитки від втрати ресурсу. Тут слід зазначити, що на практиці широко використовуються компенсаційні розрахунки, що суттєво впливає на конкретну величину оцінки ресурсу, а отже, потребують забезпечення порівнянності методів оцінки.

Всі зазначені теорії оцінки природних ресурсів [28, с. 119]: витратна, результатна, рентна, “збиткова” – належать до поелементної оцінки природних ресурсів, тобто одиниці або окремого

джерела природного ресурсу. Такі оцінки в основному виражають умови освоєння природного ресурсу з точки зору безпосереднього користувача – окремої господарської одиниці.

Щодо сучасного етапу розвитку економіки України – інтегральна оцінка використання природно-ресурсного потенціалу країни та окремих регіонів має будуватися виходячи, з таких положень [115]:

а) в першу чергу необхідно встановити пріоритети потреб, які можуть бути задоволені за рахунок використання природно-ресурсного потенціалу території;

б) ранжування слід проводити за групами потреб з урахуванням часового фактор (поточні, перспективні).

Однак під час вибору варіантів раціонального використання природно-ресурсного потенціалу регіону виникає проблема порівняння природних ресурсів та умов із споживачами різних рівнів. При цьому можливе різноманітне поєднання інтересів останніх відносно наявних ресурсів аж до взаємного виключення потенційних споживачів. В цих умовах виникає необхідність оцінки природно-ресурсного потенціалу землі на основі інтегральної (комплексної) теорії. Проблема комплексної економічної оцінки – одна з найбільш складних та маловивчених сучасною економічною наукою.

6.3. Методи економічної оцінки природно-ресурсного потенціалу землі

У зв'язку з тим, що умови формування й недоліки витратної та результатної теорії аналогічні, можна представити алгоритми розрахунку економічної оцінки O природних ресурсів [122, с. 126] в узагальненому вигляді:

$$O = \frac{Z}{Q}, \quad (6.1)$$

де: Z – витрати на освоєння та експлуатацію природного ресурсу, грн; Q – обсяг природного ресурсу, од., м³, кг, га та ін.

Обсяг природного ресурсу Q може бути розрахований різними способами і базується на натуральній оцінці ресурсу. При цьому застосовуються показники продуктивності конкретного об'єкта,

запаси, скоректовані на якісні показники для приведення до порівнянного виду. Витрати на освоєння та експлуатацію природного ресурсу можуть визначатися методом прямого рахунку. При цьому розраховуються суми матеріальних і трудових витрат всіх об'єктів, що забезпечують використання ресурсу. Собівартість природного ресурсу визначається підсумовуванням експлуатаційних витрат.

Однак для визначення значущості ресурсу найбільше розповсюдження отримала оцінка на основі наведених витрат, що розраховуються за формулою:

$$Z_i = C_i + E_n K_i, \quad (6.2)$$

де C_i – поточні витрати по освоєнню та експлуатації природного об'єкта, грн; K_i – капітальні вкладення по освоєнню та експлуатації природного об'єкта; E_n – галузевий нормативний коефіцієнт ефективності капітальних вкладень.

Різновидом оцінки наведених витрат, що використовується у розрахунках, є формула:

$$Z_i = C_i + E_n K_i + T, \quad (6.3)$$

де T – транспортні витрати (транспортна оцінка району), грн.

Для забезпечення порівнянності економічних оцінок широкого розповсюдження набув показник замикаючих витрат.

Замикаючим є гранично допустимий рівень витрат на продукцію, що отримується при експлуатації природного ресурсу у певний період часу.

Як правило, за замикаючі витрати беруться наведені витрати по регіону, на якому замикається задоволення планової (прогнозованої) потреби. У деяких випадках допускається коректування на районні замикаючі транспортні витрати.

В тому випадку, коли з вихідної сировини можна одержати декілька видів продукції одночасно, витрати оцінюються по кожному виду окремо.

Як вже зазначалось, за результатною теорією може використовуватися показник валової продукції, а також чистий прибуток, який одержується при експлуатації об'єкта [44, с. 103]. В останньому випадку розрахунок проводиться за формулою:

$$O = ЧП \times t, \quad (6.4)$$

де $ЧП$ – чистий прибуток, який одержують від експлуатації ресурсу, грн; t – період капіталізації чистого прибутку (розраховується по галузях та об'єктах).

Для визначення чистого прибутку пропонуються різноманітні підходи: перерахунок за якістю, приведення до певного виду продукції, ціни тощо. Методично вказані підходи слабо обґрунтовані, хоча застосовуються на практиці, зокрема, в сільському, лісовому господарствах, при оцінці родовищ деяких корисних копалин.

В наш час велике значення надається економічній оцінці ресурсів рентним методом [94]. У практичній діяльності досить складно вирахувати кожен з перелічених форм диференціальної ренти. Тому в загальних випадках застосовується така формула:

$$R = pq - (1 - b)R, \quad (6.5)$$

де R – рента, яку одержують з одиниці площі, грн/га; p – ціна одержаної продукції, грн/од; q – натуральна віддача одиниці площі, од/га; b – середня норма прибутку; K – рівень вкладених капітальних ресурсів в одиницю площі, грн/га.

Незалежно від суспільних відносин диференціальний ефект представляється як перевищення прибутку над його суспільно нормальним рівнем. При цьому слід зазначити, якщо продукція реалізована, то диференціальна рента з'являється і на гірших за якістю ділянках.

Різновидом рентної оцінки є визначення додаткового прибутку з використанням замикаючих витрат. В літературі [49] найбільшого розповсюдження набули дві формули, призначені для визначення рентної оцінки на основі цього показника:

$$R_i = (Z_s - Z_i)q_i \quad (6.6)$$

$$R_i = (p - Z_i)q_i \quad (6.7)$$

де R_i – оцінка i -го об'єкта природокористування; Z_s – замикаючі витрати; Z_i – індивідуальні витрати; q_i – віддача одиниці площі i -ої ділянки; p – споживча оцінка одиниці продукції ефект у замикаючій сфері споживання (ціна).

Якщо замикаючі витрати розуміються як гранично допустимий рівень витрат на задоволення потреби у певному ресурсі, то розрахунки, проведені за вказаними формулами, збігаються (тому що $p = Z_s$ за визначенням).

Використання показника замикаючих витрат дещо обмежує застосування рентного методу. Замикаючі витрати дозволяють оцінювати тільки однорідне використання ресурсу. Рентний метод може застосовуватися для оцінки поліфункціональних ресурсів або повного природного об'єкта.

У прогнозних розрахунках, при виборі варіанту освоєння природних ресурсів і умов у регіонах, широке застосування знаходить проведення оцінки природних об'єктів інтегральним методом. Вихідним положенням цього методу є обґрунтування повного економічного ефекту, що одержується у процесі використання ресурсного потенціалу землі регіону.

У зв'язку з тим, що методика інтегральної оцінки ще остаточно не сформована, розглянемо підходи до її визначення.

Не зупиняючись докладно на ранжуванні потреб в регіоні, зазначимо, що цей етап є найважливішим для будь-яких видів діяльності [98].

Основним розрахунковим розділом є зіставлення ефектів та збитків від експлуатації природного об'єкта:

$$O = f(E; Y), \quad (6.8)$$

де E – ефект від функціонування господарських одиниць, які використовують природні ресурси; Y – економічні збитки, що формуються у регіоні в результаті експлуатації природних ресурсів.

Можливі такі підходи до проведення економічної оцінки [54, с. 249]. За наявності обґрунтованої нормативної бази, яка регулює процес природокористування, коли норми включають натуральні, технічні, технологічні, економічні показники та юридичні документи, економічна оцінка здійснюється за формулою:

$$O = E - Y, \quad (6.9)$$

У цьому випадку економічні збитки можна оцінювати як негативний ефект.

Другий підхід базується на неможливості безпосереднього зіставлення ефектів та збитків, які виникають у споживачів в регіоні. Проведення такого розрахунку також потребує чіткої нормативної бази і передбачає деякі неформальні дії. Економічна оцінка в цьому випадку проводиться за умови:

$$\begin{aligned} E &\longrightarrow \min \\ Y &\longrightarrow \min \end{aligned} \quad (6.10)$$

Ефект у даному випадку може бути визначений диференціальною рентою, що одержується при комплексному використанні природно-ресурсного потенціалу землі [96, с. 327]. Залежно від вимог до оцінки ефекту він може бути визначений прибутком у видобувних та переробних галузях виробничої сфери. Ефект може бути представлений відносною економією та розміром попереджених збитків.

Економічні збитки (фактичний та потенціальний) можуть виступати у формі прямих витрат та додаткових витрат у споживачів.

Актуальність і значення розробки методики оцінки природних об'єктів інтегральним методом розробки незаперечні. Найважливий методичний потенціал землі, що використовується в економіці природокористування, дозволяє в даний час застосовувати на практиці елементи розглянутого методу.

Найважливіша вимога до проведення оцінок – порівнянність використовуваних показників, у тому числі за чинником часу. Експлуатуючи природний ресурс, споживач розраховує ефект, обумовлений економічною оцінкою даного об'єкта [53, с. 167]. Еквівалентна цій оцінці грошова сума переходить користувачу не у вигляді ціни, що сплачується одночасно на момент одержання об'єкта в користування, а у вигляді щорічно одержуваної диференціальної ренти.

Знаючи розмір рентного ефекту, який приноситься щорічно оцінюваним об'єктом природокористування (Rt), можна визначити його інтегральну економічну оцінку (O) з врахуванням фактору часу:

$$O = \sum_{i=0}^T R_i (1 + E)^{-t}, \quad (6.11)$$

де T – строк експлуатації об'єкта природокористування; E – норматив дисконтування; t – момент, на який проводиться оцінка.

Слід відзначити, що при визначенні інтегральної цінності природних ресурсів встановлення норми дисконтування – одне з найбільш складних питань [54, с. 147]. Цей коефіцієнт відображає ступінь знецінювання економічних благ через об'єктивно існуючі переваги їхнього споживання в часі. Він показує, у скільки разів

скоротиться оцінка суми споживчих благ за один рік при фіксованому рівні споживання. Норма дисконтування єдина для економіки в цілому і визначає норматив ефективності капітальних вкладень, запасів та інших матеріальних ресурсів, які не потрапили у сферу споживання. Віддача від одиниці капітальних вкладень повинна бути такою, щоб компенсувати збитки, викликані відповідним зменшенням інтегральної віддачі даних ресурсів. Іншими словами, норма дисконтування показує, який економічний ефект через одиницю часу (звичайно рік) компенсує соціально-економічні збитки від вибуття в теперішній момент продукції зі сфери споживання. При цьому раціональний обсяг накопичення характеризується рівністю віддачі прирощення капітальних вкладень нормативу дисконтування.

Таким чином, інтегральну оцінку слід застосовувати у прогнозах і поточних розрахунках при вирішенні питань про доцільність освоєння (вибуття) конкретних видів природних ресурсів (умов) як елементів природно-ресурсного потенціалу землі, а також при оцінці складових національного багатства.

6.4. Основні джерела забруднення земель

Забруднення земель зумовлює не тільки екологічні проблеми, спричинені потраплянням хімічних елементів у ґрунтові води, продукти харчування, які були вирощені на землі і т.п., але й вплив на економіку та соціальні фактори суспільного життя. Екологія завжди тісно пов'язана із соціально-економічною сферою суспільства: це і надмірна захворюваність людей, і низька продуктивність праці, зменшення якості природних ресурсів, які дають меншу економічну віддачу, і т.п. Зневажання екологічними законами зумовлює ланцюгову реакцію, яка своїми наслідками загрожує не тільки природі, але й самому людству у найрізноманітніших проявах.

Промислове забруднення токсичними елементами, в першу чергу важкими металами, спостерігається в південно-східних регіонах, тобто в промислових регіонах нашої країни. Якісний склад забруднюючих речовин залежить від виду промисловості [21]. Скажімо, біля Дніпропетровська, Маріуполя вміст свинцю ГДК перевищує в 22 рази. Кривий Ріг, Запоріжжя, Одеса – тут спостерігається надлишок токсичних елементів нікелю, свинцю, кадмію,

ртуті, марганцю. Не обійшла “таблиця Менделєєва” сільськогосподарські угіддя і західних регіонів, особливо там, де видобувається вугілля: м. Червоноград, Закарпатський ртутний комбінат [61, с. 326].

Локальні забруднення ґрунтів також відбуваються внаслідок сільськогосподарської діяльності, особливо в районах розташування великих тваринницьких комплексів: тут спостерігається надлишок сполук азоту, нітратний азот. До речі, нітратний азот має велику міграційну здатність. Він потрапляє в ґрунті прошарки і може бути канцерогенним. На території України розташовано близько п’яти тисяч складів отрутохімікатів [61, с. 182]. Незважаючи на те що ці склади не діють, тут накопичується велика кількість пестицидів, невикористаних залишків мінеральних добрив.

Взагалі, якщо торкнутися теми застосування добрив і пестицидів, то на сьогодні в Україні склалася ситуація, яка визначає не рівень забруднення ґрунтів цими речовинами, а скоріше навпаки, деградацію ґрунтів від їх недостатньої кількості. Для порівняння: в Японії застосування мінеральних добрив коливається від 200 до 300 кг на 1 гектар. У нашій країні на початку 90-х років рівень застосування мінеральних добрив азоту і калію на 1 гектар становив 140 кг, а нині ця цифра становить 10-20 кг на 1 гектар. Цього недостатньо для того, щоб підтримувати високу врожайність сільськогосподарських культур, родючість наших ґрунтів. Інститутом ґрунтознавства й агрохімії (м. Харків) встановлено, що близько 40 відсотків території України має недостатній вміст азоту, фосфору, калію і гумусу [115]. Гумус, до речі, – це інтегральний показник родючості ґрунтів.

Крім хімічного забруднення, деградація ґрунтів відбувається і в результаті засолення, підкислення, передусім водної та вітрової ерозії. Шкодить збереженню агроландшафту й розорення чорноземів. 60 відсотків чорнозему знаходяться в активному сільськогосподарському використанні. Щоб попередити такі негативні явища, держава прийняла закон “Про охорону земель” [4, 5]. У 2000 році була створена державна служба охорони ґрунтів.

Як відомо, 40 відсотків суші землі займають агроландшафти. Агроландшафти України мають свою особливість. Вони включають в себе три основні зони. Перш за все, це виробнича територія, на якій безпосередньо відбувається виробництво сільськогосподарської продукції як рослинного, так і тваринного походження; по-

тім – селітряна територія, яка включає в себе помешкання селян, а також господарські будівлі та присадибні ділянки. Ця територія займає від 12 до 18 відсотків в кожному окремо взятому ландшафті. Ще 12 відсотків ландшафту припадає на природний біогеоценоз. Сюди входять полезахисні смуги, захисні смуги біля водоймищ, яри [36, с. 129]. Екологи, на жаль, мало уваги приділяють територіям, де безпосередньо проживає саме населення.

Екотоксикологічні території мають свої особливості. Вони зумовлені, перш за все, ментальністю нашого народу, історичними умовами, соціально-економічною специфікою, розвитком суспільства нашої країни. Населені пункти, як правило, зосереджувалися в найбільш акумулятивних точках ландшафту, тобто біля водоймищ, річок, озер. По-перше, це обумовлено біологічною умовою, потребою у воді; по-друге, ці землі були найбільш родючими та й водні артерії використовувалися як засіб пересування.

У 70-х роках починається активна хімізація земель, береться курс на меліорацію земель. На поля колгоспів і радгоспів вноситься необмежена кількість мінеральних добрив та біоцидів. Надлишок таких добрив, які не встигали всмоктуватися у землю, стікалися саме до селітряних територій. Там роками накопичувалися токсичні елементи, біогенні елементи, звідки вони могли вивозитися тільки з сільськогосподарською продукцією [133].

В цей же час виникає велика кількість потужних тваринницьких комплексів. Чомусь за традицією ферми будувалися на пагорбах і відповідно стоки знову ж таки потрапляли до селітряних територій. Індикатором забруднення ландшафту вже в 70-х роках став плачевний стан природних вод. Почало спостерігатись цвітіння вод у ставках, озерах [118]. Це негативно позначалось на питній воді.

За останні 10-15 років у зв'язку з економічними негараздами у країні, у ґрунти стали значно менше вносити мінеральних добрив [61, с. 95]. Здавалось би, певні ланки в екологічному ланцюжку повинні були б поновлюватись, але, на жаль, цього не відбувається. Ми спостерігаємо подальше погіршення стану ґрунту: накопичуються важкі метали, погіршується якість питної води, і як наслідок – незадовільна якість сільськогосподарської продукції. Це переважно основні види овочевої продукції: картопля, буряк, морква, капуста. Не краща ситуація і з природними водами. Було обстежено майже 90 відсотків криниць у Київській області – результати досить невтішні: перевищення гранично допустимих норм концентратів

фосфату, магнію, цинку, свинцю, загальної кількості мінеральних солей.

Україна займає 600 млн гектарів: з них 60 відсотків – розорені угіддя [36, с. 146]. Добре це чи погано? Це дуже погано, бо у всьому світі прийнято розорювати лише 25 відсотків всієї території. Через те ми й маємо сьогодні такі біди, як підтоплення, окислення земель, ерозію, хімічне забруднення.

6.5. Наслідки забруднення земель

Турбота про екологію поки що є привілеєм заможних країн, які вступили в постіндустріальну фазу розвитку. Земельний фонд у вартісному співвідношенні належить до найдорожчого багатства, але у наших чиновників ставлення до землі як до пасинка. Своїм чорноземом ми могли б прогодувати понад 200 мільйонів людей [133]. Натомість маємо сумну картину.

Селяни, отримавши свої паї, не в змозі обробляти землю: у них немає в достатній кількості техніки, не вистачає отрутохімікатів, добрив, гербіцидів та й потрібних знань. Взяти такий аспект: у ґрунт вносяться мінеральні добрива, так звана “тріада”. Здавалося б, при цьому рослина має рости і давати гарні врожаї, а натомість вона чахне і не виправдовує сподівань. Чому? Тому що відбувається нерациональне використання мінеральних добрив. Що це означає?

Щоб отримати більшу біомасу, господар замість азоту підживлює ґрунт фосфором. Рослини беруть, умовно кажучи, 60 відсотків поживних речовин, решта всмоктується в ґрунт, далі вимивається підземними водами, відбувається ланцюгова реакція і той відомий всім водоворот води в природі робить свою справу. Звідси ми маємо кислотні дощі, перенасиченість ґрунту солями. Такі метаморфози завдають непоправної втрати: підривається коренева система, і рослини якщо не гинуть зовсім, то чахнуть – хворіють [133].

А використання надмірної кількості отрутохімікатів означає, що якість майбутнього врожаю під великим питанням. При цьому зафіксовано різке зростання кількості алергічних та виразкових захворювань у населення.

Держава видає акти на приватизацію землі без екологічних обмежень [134]. Це свідчить про те, що в українському суспіль-

стві ставлення до екології як до дуже важливого напрямку ще не сформувалось. З часом це може обернутись серйозними проблемами, тому що додержання норм щодо охорони навколишнього середовища, виконання міжнародних домовленостей стануть важливими стимулами стати конкурентноспроможними на спільному ринку. Ґрунти [117] – органічно-мінеральний продукт багаторічної спільної діяльності живих організмів, води, повітря, сонячного тепла й світла. Ці природні утворення характеризуються родючістю, забезпечують рослини поживними речовинами (калієм, вуглецем, азотом, фосфором тощо) і всім необхідним для їхньої життєдіяльності.

Ґрунти виконують активну фільтруючу роль в очищенні природних і стічних вод.

Ґрунтово-рослинний покрив планети є регулятором водного балансу суходолу, оскільки він поглинає, утримує й перерозподіляє велику кількість атмосферної вологи [56, с. 278]. Це – універсальний біологічний фільтр і нейтралізатор багатьох видів антропогенних забруднень (табл. 6.1).

Таблиця 6.1

Наслідки антропогенних впливів на ґрунти

Вид впливу	Основні зміни ґрунтів
1	2
Обробіток ґрунту	Важкі механічні агрегати (при оранці, боронуванні, розпушуванні) ущільнюють структуру ґрунту, а отже, змінюють умови існування в ньому організмів; посилюється взаємодія з атмосферою, вітрова та водна ерозія
Сінокоси, збирання врожаю	Вилучення деяких хімічних елементів, збіднення ґрунтів, підвищення випаровування
Випас худоби	Ущільнення ґрунту, знищення рослинності, яка скріплює ґрунт, ерозія, збіднення ґрунтів рядом хімічних елементів, висушування, біологічне забруднення
Випалювання старої трави	Знищення ґрунтових організмів в поверхневих шарах, посилення випаровування

1	2
Осушення	Зниження вологості, вітрова ерозія, зміна водно-повітряного режиму, теплового і поживного режиму ґрунту; зникнення боліт, міління річок
Внесення добрив	Підкислення земель і втрат ними гумусу
Застосування отрутохімікатів та гербіцидів	Загибель ряду ґрунтових організмів, комах-запилювачів, накопичення небезпечних для живих організмів отрут, зміна складу ґрунту, пригнічення біологічної активності ґрунтів
Створення промислових та побутових звалищ	Зниження площі землі придатної для сільського господарства, отруєння ґрунтових організмів на прилеглих ділянках
Стічні води	Зволоження, зміна складу ґрунтів, отруєння ґрунтових організмів, забруднення органічними та хімічними речовинами
Знищення лісів	Посилення вітрової та водної ерозії, випаровування
Робота на-земного транспорту	Ущільнення ґрунту при русі поза дорогами, отруєння ґрунтів відпрацьованими газами та сипкими матеріалами
Викиди в атмосферу	Забруднення ґрунтів хімічними речовинами, зміна їхньої кислотності та складу
Стічні води	Вивезення органічних відходів виробництва та фекалій на поля. Забруднення ґрунтів небезпечними організмами, зміна їхнього складу
Шум, вібрація, енергетичні випромінювання	Сповільнення росту рослин, загибель живих організмів

В Україні нараховують понад 38 типів ґрунтів [117]. Вони відрізняються між собою структурою, мінеральним складом, вмістом гумусу та поживних елементів, фізичними й хімічними властивостями, родючістю, придатністю для сільськогосподарського використання.

З усіх видів ґрунтів найродючіші чорноземи. Родючість ґрунтів визначає такий компонент, як гумус (перегній). Це органічна ре-

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

човина, що утворилася з решток відмерлих організмів, а також у результаті життєдіяльності організмів, які переробляють ці рештки, розкладають, збагачують вуглекислим газом, водою, аміаком та іншими речовинами. Процес утворення ґрунту (ґрунтоутворення) [48] – важлива частина біологічного кругообігу речовин й енергії. Ґрунт забезпечує рослини калієм, вуглецем, азотом, фосфором тощо.

Родючість ґрунту залежить від кількості цих речовин у гумусі, вмісту гумусу в ґрунті та товщини шару ґрунту. Кращі чорноземи містять до 70 – 90% гумусу (залежно від того, живий він чи мертвий).

Російський ґрунтознавець В.В. Докучаєв [48] писав, що чорнозем дорожчий за золото, дорожчий за вугілля. У Міжнародному інституті метрології у Парижі поряд з еталонами метра, кілограма та інших мір поміщено моноліт чорнозему з Воронезької області як еталон найродючішого ґрунту в світі.

Основні причини зниження агрономічних властивостей ґрунту – це, насамперед, багаторазовий обробіток його різними знаряддями за допомогою потужних і важких колісних тракторів і комбайнів; водна та вітрова ерозії (цей процес різко зростає внаслідок низької культури землеробства, застарілих методів обробітку ґрунту тощо); споживацьке ставлення до землі, намагання якнайбільше від неї взяти і якнайменше їй повернути, що призводить до виснаження гумусу; перехід на індустріальні та інтенсивні технології, тобто застосування високих доз мінеральних добрив і хімічних засобів захисту рослин, яке супроводжується забрудненням ґрунту баластними речовинами (хлоридами, сульфатами), накопиченням отрутохімікатів у ґрунтах і підґрунтових водах [133]. Ґрунти забруднюються відпрацьованими газами тракторів, комбайнів, автомобілів, мастилами та паливом, які витікають з них під час роботи на полях, а також техногенними викидами промислових підприємств – сульфатами, оксидами азоту, важкими металами, радіонуклідами. Безповоротної шкоди завдає ґрунтам відведення сільськогосподарських земель, особливо ріллі, під будівництво фабрик, заводів, електростанцій, відкритих гірничих розробок, доріг та міст, військових полігонів тощо.

Висока розораність сільськогосподарських угідь призвела до інтенсивних, наростаючих, ерозійних процесів.

Процес ерозії ґрунтів та інтенсивна експлуатація земель веде до пониження їхньої родючості, зменшення вмісту гумусу.

Однією з причин погіршення якості земель є нераціональне застосування засобів хімізації сільського господарства, що призводить до нагромадження в ґрунтах залишків мінеральних добрив і пестицидів.

Серйозну проблему забруднення ґрунтів становила техногенні викиди промислових підприємств. Землі забруднюються важкими металами та іншими компонентами промислових викидів [48]. Отже, катастрофічний стан наших земель вимагає невідкладних науково обґрунтованих заходів, спрямованих на підвищення родючості ґрунтів та отримання екологічно чистих продуктів харчування.

Отже, головними соціально-економічними наслідками забруднення земель є, в першу чергу, зменшення родючості ґрунту, що призводить до отримання менших урожаїв, а місцями – і виведення значних земельних угідь з нормального сільськогосподарського користування.

Потрапляння шкідливих (неприродних) хімічних сполук із землі в ґрунтові води зумовлює потрапляння хімічних елементів у водяний кругообіг, випадання кислотних дощів тощо, що негативно позначається на здоров'ї населення, а це, в свою чергу, впливає на низьку продуктивність праці, великі обсяги загального часу на захворювання та неявки на робочих місцях тощо.

До інших негативних наслідків можна також віднести [54, с. 103]: підкислення земель і втрату ними гумусу, загибель ряду ґрунтових організмів, комах-запилювачів, накопичення небезпечних для живих організмів отрут, зміну складу ґрунту пригнічення біологічної активності ґрунтів, зниження площі зеїлі придатної для сільського господарства, отруєння ґрунтових організмів на прилеглих ділянках, зволоження, зміну складу ґрунтів, отруєння ґрунтових організмів, забруднення органічними та хімічними речовинами.

6.6. Оцінка забруднення земель та ґрунтів

За величиною зон та рівнем забруднення ґрунтів поділяється на фонове, локальне, регіональне, глобальне [13]. Фоновим вважається такий вміст забруднюючих речовин в ґрунті, котрий відповідає або близький до його природного складу. Локальним вважається забруднення ґрунту поблизу одного або сукупності джерел забруд-

нення. Регіональним є таке забруднення ґрунту, котре виникає внаслідок переносу забруднюючих речовин на віддаль не більше 40 км від техногенних та понад 10 км від сільськогосподарських джерел забруднення.

Глобальними називають забруднення ґрунту, котрі виникають внаслідок дальнього переносу забруднюючої речовини на віддаль більше 1000 км від будь-яких джерел забруднення.

Найбільш небезпечними для ґрунтів є хімічні забруднення, ерозія, засолення. За ступенем небезпеки хімічні речовини поділяються за Держстандартом 17.4.1.02-83 на три класи [81]:

- 1 клас – високонебезпечні речовини;
- 2 клас – помірно небезпечні речовини;
- 3 клас – малонебезпечні речовини.

Клас небезпеки встановлюється за показниками (табл. 6.2).

За ступенем забруднення ґрунти поділяються на сильнозабруднені, середньозабруднені, слабкозабруднені.

У сильнозабруднених ґрунтах кількість забруднюючих речовин в декілька разів перевищує ГДК. Вони мають низьку біологічну продуктивність та істотні зміни фізико-хімічних, хімічних та біологічних характеристик, внаслідок чого вміст хімічних речовин у вирощуваних культурах перевищує норми.

У середньозабруднених ґрунтах перевищення ГДК незначне, що не призводить до помітних змін його властивостей.

Таблиця 6.2

Показники та класи небезпеки хімічних речовин

Показник	1 клас	2 клас	3 клас
Токсичність, ЛД	До 200	200-1000	Понад 1000
Персистентність в ґрунті, міс	Понад 12	6-12	Менше 6
Гранично допустима кількість (ГДК) в ґрунті, мг/кг	Менше 0,2	0,2-0,5	Понад 0,5
Персистентність в рослинах, міс.	3 і більше	0,2-0,5	Понад 0,5
Вплив на харчову цінність сільськогосподарської продукції	Сильний	Помірний	Немає

У слабкозабруднених ґрунтах вміст хімічних речовин не перевищує ГДК, але перевищує фон. Для визначення ступеня забрудненості використовують такі характеристики:

1) коефіцієнт концентрації забруднення ґрунту:

$$k_z = C / C_{cp}, \quad (6.12)$$

де C – загальний вміст забруднюючих речовин; C_{cp} – середній фоновий вміст забруднюючих речовин; $C_{здок}$ – гранично допустима кількість забруднюючих речовин;

2) коефіцієнт зворотної реакції ґрунтів на динаміку забруднення:

$$k_p = (A - A_\phi) / A_\phi, \quad (6.13)$$

де A , A_ϕ – параметри, які контролюються в забрудненій і фоновій пробах.

За ступенем стійкості до хімічних забруднень та характером зворотної реакції ґрунти поділяються на дуже стійкі, середньостійкі, малостійкі. Ступінь стійкості ґрунтів до хімічних забруднень характеризується такими показниками, як гумусний склад ґрунту, кислотно-основні властивості, окислювально-відновлювальні властивості, катіонно-обмінні властивості, біологічна активність, рівень ґрунтових вод, частка речовин, що знаходяться в розчиненому стані.

При оцінці стійкості ґрунтів до хімічних забруднень слід враховувати показники, що характеризують короткотермінові (2 – 5 років), довготермінові (5 – 10 років) зміни ґрунтів та показники ранньої діагностики розвитку змін у ґрунтах [81].

Короткотермінові зміни властивостей ґрунтів діагностуються за динамікою вологості, величиною водневого показника рН, складом ґрунтових розчинів, диханням ґрунтів, вмістом поживних речовин. Довготермінові зміни властивостей ґрунтів діагностуються за складом та запасом гумусу, відношенням вуглецю гумінових кислот до вуглецю фульвокислот, втратами ґрунтів внаслідок ерозії, загальною лужністю, кислотністю, вмістом солей [81].

Функціонування промислових підприємств, транспорту та енергетичних установок викликає регіональне і навіть глобальне забруднення ґрунтів. Регіональне забруднення ґрунтів може викликатися кислотними дощами, що випадають поблизу великих промислових підприємств, котрі викидають в атмосферу шкід-

ливі гази. Природні процеси (міграція, перетворення, розклад, вимивання, вивітрювання, сонячна радіація, клімат) сприяють самоочищенню ґрунтів [48]. Захисна здатність ґрунтів щодо самоочищення має певні межі, котрі слід враховувати при організації виробничої та господарсько-побутової діяльності.

Основними характеристиками ґрунтів щодо самоочищення є час самоочищення та захисна спроможність ґрунтів, котра характеризує їхню здатність суттєво знижувати токсичність забруднюючих речовин. Час самоочищення [21] – інтервал, протягом котрого відбувається зменшення масової частки речовини, що забруднює ґрунт, на 96 % від початкового значення або до його фонового значення. Для самоочищення ґрунтів, а також для їхнього відновлення потрібно багато часу, витрати якого залежать від характеру забруднень та природних умов. Процес самоочищення ґрунтів триває від декількох днів до декількох років, а процес відновлення порушених земель – сотні років.

Контрольні запитання

1. Функції економічної оцінки.
2. Бонітування ґрунтів як порівняльна оцінка ґрунтової родючості.
3. Ведення обліку кількості земель.
4. До земельно-кадастрової документації належать: ...
5. Основний недолік витратної концепції полягає в ...
6. Витратна теорія оцінки природних ресурсів землі.
7. Охарактеризуйте поняття “диференціальна рента”.
8. Наведіть алгоритм розрахунку економічної оцінки природних ресурсів.
9. Які проблеми зумовлює забруднення земель.
10. Наслідки антропогенних впливів на ґрунти.

VII. ОЦІНЮВАННЯ НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ

- 7.1. Сутнісні ознаки об'єктів нематеріальних активів
- 7.2. Методологія оцінювання нематеріальних активів
- 7.3. Оцінка вартості та амортизація нематеріальних активів

Ключові слова: нематеріальні активи, інтелектуальна власність, авторське право, ноу-хау, методи капіталізації прибутку і дисконтування майбутніх грошових потоків, оцінка інтелектуальної майна.

7.1. Сутнісні ознаки об'єктів нематеріальних активів

Визначальною рисою сучасного періоду розвитку всіх без винятку розвинених країн є зростання в суспільному виробництві ролі науково-технічних знань та інших результатів творчої діяльності людини. Використання накопиченого капіталу знань веде до суттєвих змін у характері функціонування підприємств та організацій. Значення фізичних товарів і обладнання поступово зменшується, тоді як значення послуг і нематеріальних ресурсів неухильно зростає.

За природою свого походження нематеріальні ресурси виникають або завдяки новим, унікальним знанням у будь-якій формі, або через рідкісність ресурсів (природну чи організовану) [40, с. 141]. В обох цих випадках недостатність ресурсів (унаслідок унікальності чи наявності в обмеженій кількості) сприяє появі ренти. Використання таких ресурсів або робить їхніх власників єдиним виробником певної продукції, або забезпечує зменшення витрат проти інших виробників. Отже, нематеріальні ресурси багато важать у підвищенні конкурентоспроможності діючих підприємств. За умов насиченості ринку різноманітними товарами підприєм-

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

ство-виробник повинне вдосконалювати можливості пропонування, просування та реалізації своїх товарів або послуг. Дієвим інструментом конкуренції у цьому разі може бути використання нематеріальних ресурсів. Наприклад, володіння ліцензією надає її власникові виключне право використання певного технічного досягнення, а тому забезпечує йому відповідні конкурентні переваги. Зареєстроване зазначення походження товару завжди гарантує споживачу особливі, елітарні, а іноді унікальні властивості товару, що також підвищує конкурентоспроможність останнього.

Відтак необхідно умовою успішного функціонування будь-якого підприємства в ринковій економіці є ефективне використання його власних так званих нематеріальних ресурсів.

Нематеріальні ресурси [55, с. 216] – це складова потенціалу підприємства, здатна забезпечувати економічну користь протягом відносно тривалого періоду. Відмітними рисами цих ресурсів є брак матеріальної основи здобування доходів та невизначеність розмірів майбутнього прибутку від їхнього використання (рис. 7.1).

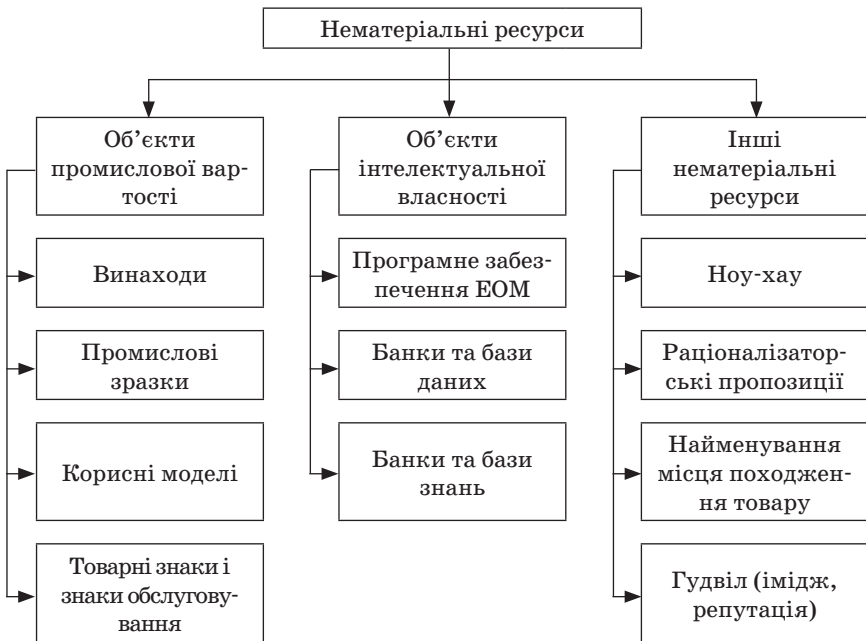


Рис. 7.1. Структура нематеріальних ресурсів

Поняття “нематеріальні ресурси” [99, с. 147] використовується для характеристики сукупності об’єктів інтелектуальної власності. Інтелектуальна власність у широкому розумінні – це юридична категорія, яка застосовується для [62]:

визначення результатів творчої праці людини (творів науки, техніки, мистецтва та інших видів діяльності);

позначення належності таких результатів творчої праці відповідним суб’єктам творчої діяльності;

закріплення за цими суб’єктами особистих немайнових і майнових прав, пов’язаних із розробкою та використанням створених ними інтелектуальних продуктів.

У складі об’єктів інтелектуальної власності виокремлюють [62]:

1) об’єкти промислової власності. Поміж об’єктів промислової власності окремо також виділяють так звані засоби індивідуалізації учасників цивільного обороту і виготовлюваної ними продукції, робіт, послуг (знаки обороту і виготовлюваної ними продукції, робіт, послуг (знаки для товарів і послуг, фірмове найменування, зазначення походження товарів);

2) об’єкти, що охороняються авторськими та суміжними правами;

3) інші (нетрадиційні) об’єкти інтелектуальної власності.

Згідно з Паризькою конвенцією з охорони промислової власності (1883 р.) [104] до об’єктів цієї власності належать винаходи, корисні моделі, промислові зразки, товарні знаки, знаки обслуговування, фірмові найменування, зазначення походження товарів, а також способи захисту від недобросовісної конкуренції.

Стокгольмська конвенція (1967 р.) включає в поняття “інтелектуальна власність” [118] права, що стосуються літературних, художніх і наукових творів, виконавчої діяльності артистів, звукозапису, радіо- і телевізійних передач, винаходів у всіх галузях людської діяльності, наукових відкриттів, промислових зразків, товарних знаків, знаків обслуговування, фірмових найменувань та комерційних позначень, захисту проти недобросовісної конкуренції, а також всі інші права щодо інтелектуальної діяльності у виробничій, науковій, літературній і художній галузях.

Поняття “промислова власність” [140, с. 46] розуміють у найширшому значенні і застосовують не тільки щодо промисловості й торгівлі, але також і щодо сільськогосподарського виробництва, добувної промисловості та всіх продуктів промислового чи природного походження.

Серед об'єктів промислової власності центральне місце належить винаходам. Винахід [14] – це результат творчої діяльності людини в будь-якій галузі технології. Об'єктами винаходу можуть бути продукт і спосіб.

Виділяють кілька основних видів продуктів, які можуть стати об'єктом винаходу. До них, зокрема, належать [14]:

пристрій – машина, механізм, прилад тощо, які характеризуються наявністю конструктивних елементів та зв'язків між ними, їхнім взаємним розташуванням, формою виконання, параметрами елементів і матеріалів, з котрих їх виготовлено;

речовина – індивідуальні хімічні сполуки, композиції (сполуки, суміші, розчини, сплави тощо), продукти ядерного перетворення, які характеризуються якісними й кількісними ознаками;

штам мікроорганізму, культура клітин рослин і тварин – спадково однорідні культури бактерій, мікроскопічні гриби, дріжджі, мікроорганізми, віруси, фаги, соматичні клітини рослин і тварин, які культивуються, тощо.

До способів належать процеси виконання дій над матеріальним об'єктом (об'єктами) за допомогою інших матеріальних об'єктів. Спосіб характеризується наявністю дій або сукупності дій, порядком їхнього виконання в часі.

Отже, винаходом може бути лише конкретний продукт або спосіб. Пропозиції, що їх сформульовано у вигляді загальної постановки завдання або у вигляді ідеї, не можуть бути кваліфіковані як винахід. Зокрема, не визнаються винаходами відкриття, наукові теорії, математичні методи, методи організації та управління господарством, плани, умовні позначення, розклади, правила, програми для обчислювальних машин, топології інтегральних мікросхем, сорти рослин і породи тварин тощо.

Для визначення патентоспроможності винаходу в Україні використовуються такі критерії [10]:

1) новизна винаходу. Винахід визнається новим, якщо він не є частиною рівня техніки, тобто коли з-поміж відомостей, які стали загальнодоступними в світі до дня подачі заявки на винахід, не виявлено засобу з ознаками, ідентичними всім ознакам формули даного винаходу;

2) наявність винахідницького рівня. Винахід має винахідницький рівень, якщо для фахівця він не випливає сам собою з рівня техніки, тобто коли досі не було виявлено рішень, які мають ознаки, що збігаються з головними ознаками даного винаходу;

З) промислова придатність винаходу. Винахід визнається промислово придатним, якщо його можна використати (багаторазово відтворити) в промисловості або в іншій сфері діяльності. При цьому безпосередня утилітарна корисність винаходу не є обов'язковою умовою (винахід не обов'язково має бути використаний).

Корисна модель [14] – це результат творчої діяльності людини, об'єктом якої може бути конструктивне вирішення пристрою або його складових.

Корисні моделі відрізняються від інших об'єктів промислової власності тим, що їхнім предметом є тільки конструктивне вирішення пристрою (просторова композиція, взаємне розташування елементів пристрою, його форма). Це означає, що речовини, штами мікроорганізмів, культури клітин рослин і тварин, а також способи не можуть бути визнані корисними моделями. За законами України корисна модель відповідає умовам патентоспроможності, якщо вона є новою (не є частиною рівня техніки) і промислово придатною (тобто придатною для відтворення промисловими засобами).

Промисловим зразком називається результат творчої діяльності людини в галузі художнього конструювання. Об'єктом такої діяльності може бути форма, малюнок, кольори або їхнє поєднання, що визначають зовнішній вигляд промислового виробу і призначені для задоволення естетичних та ергономічних потреб. Промисловий зразок може бути об'ємним (модель), плоским (рисунок) або комбінованим.

За своєю сутністю промисловий зразок [10] – це нове художньо-конструктивне вирішення виробу, в якому досягається єдність технічних та естетичних властивостей. Не підлягають охороні як промислові зразки: об'єкти архітектури, промислові гідротехнічні та інші стаціонарні споруди; друкована продукція як така; об'єкти нестійкої форми з рідких, газоподібних, сипких і тому подібних речовин.

Товарними знаками та знаками обслуговування (в українському законодавстві – знаки для товарів і послуг) вважаються оригінальні позначення, за допомогою яких товари і послуги одних осіб відрізняють від однорідних товарів і послуг інших осіб [10, 14]. Головне завдання товарного знака полягає в ідентифікації товару та його виробника на ринку. Товарний знак при цьому виконує одночасно дві функції: рекламування товару та гарантування його якості.

Використання таких знаків дає можливість споживачу швидко знайти та ідентифікувати потрібний йому товар. Тому товарний знак розміщують на самому товарі або його упаковці. Товарний

знак використовують також у рекламі, друкованих виданнях, на офіційних бланках підприємств тощо.

Елементи знака для товарів і послуг можуть бути [122, с. 217]:

словесними (слова, сполучення літер, лексичний образ);

зображувальними (зображення живих істот, різноманітних предметів, фігур будь-яких форм, кольорових плям тощо);

об'ємними (тривимірні об'єкти, фігури та комбінації ліній і фігур);

з використанням інших позначень або їхніх комбінацій, виконаних у будь-якому кольорі чи поєднанні кольорів. Основними вимогами до знаків для товарів і послуг є: 1) їхня новизна (новизна товарного знака розглядається стосовно сфери його використання, тобто переліку товарів, які він охороняє, і часу його дії, тобто терміну чинності даного товарного знака);

2) оригінальність (товарний знак має суттєво відрізнятися від уже зареєстрованих і відомих позначень); 3) охоронопридатність, тобто можливість їхньої офіційної реєстрації.

Правовій охороні підлягають знаки, які не порушують суспільних інтересів, принципів гуманності та моралі та на які не поширюються обмеження щодо надання правової охорони. В українському законодавстві [10, 12] є достатньо широкий перелік позначень, котрі не підлягають реєстрації як знаки для товарів і послуг. Зокрема, до таких належать позначення, які:

1) зображують державні герби, прапори та емблеми, офіційні назви держав, скорочені або повні найменування міжнародних, міжурядових організацій, офіційні контрольні, гарантійні та пробірні клейма, печатки, нагороди та інші відзнаки;

2) не мають розрізняльної здатності (неспроможні породити в споживача асоціативні образи, достатні для ідентифікації товару та його виробника), які є загальноживаними, оманливими або такими, що можуть завести в оману щодо товару (послуги) або особи, котра його виробляє (надає);

3) є тотожними або схожими настільки, що їх можна сплутати зі знаками, раніше зареєстрованими, фірмовими найменуваннями, найменуваннями місця походження товару, що належать іншим особам;

4) відтворюють промислові зразки, назви відомих в Україні творів науки, літератури і мистецтва або цитати і персонажі з них без згоди власників авторського права, прізвища, імена, портрети, факсиміле відомих в Україні осіб без їхньої згоди.

Фірмове найменування [56, с. 382] – це сталє позначення підприємства (фірми, компанії тощо) або окремої особи, від імені якої здійснюється виробнича або інша діяльність.

Фірмове найменування використовується для розпізнавання підприємств і виокремлювання їх з-поміж інших. На відміну від знаків для товарів і послуг, які уможливають ідентифікацію конкретних товарів та послуг даного підприємства, фірмове найменування вказує на підприємство як таке, без будь-яких посилянь на товари та послуги, які воно постачає на ринок, та характеризує репутацію і становище підприємства в цілому.

Авторське право не поширюється на [10]:

- 1) офіційні документи (закони, укази, постанови, судові рішення, інструкції тощо);
- 2) державні символи та знаки (прапори, герби, ордени, грошові знаки);
- 3) твори народної творчості;
- 4) повідомлення про новини дня, поточні події, що мають характер звичайної прес-інформації;
- 5) ідеї, процедури, процеси, концепції, винаходи, корисні моделі, промислові зразки, знаки для товарів і послуг, раціоналізаторські пропозиції;
- 6) твори, термін дії авторського права на які закінчився.

Під комп'ютерною програмою розуміють об'єктивну форму подання сукупності даних та команд, призначених для забезпечення функціонування електронних обчислювальних машин. Конкретно – це набір інструкцій у вигляді слів, цифр, символів чи в будь-якому іншому вигляді, виражених у формі, яку читає машина і які приводять її у дію для досягнення певної мети або результату. Поняття “комп'ютерна програма” охоплює операційні системи і прикладні програми, виражені у вихідному або об'єктному коді, включаючи підготовчі матеріали та аудіовізуальні відображення, одержані внаслідок розробки комп'ютерної програми.

Авторське право поширюється на будь-які програми як оприлюднені, так і неоприлюднені, подані в об'єктивній формі, незалежно від їхнього матеріального носія, призначення чи якості. Поняття “комп'ютерна програма” [26] не поширюється на бази даних. Раціоналізаторська пропозиція [51, с. 116] – це технічне вирішення, яке є новим і корисним для підприємства, до якого воно подано. Раціоналізаторськими вважаються пропозиції щодо вдосконалення використовуваної техніки (машин, агрегатів, пристроїв), продукції, що виготовляється, способів контролю, спосте-

реження й дослідження, техніки безпеки, а також пропозиції, які сприяють підвищенню продуктивності праці, ефективнішому використанню енергії, обладнання, матеріалів.

За своєю сутністю раціоналізаторські пропозиції, як і винаходи, є технічними рішеннями, але відрізняються від останніх мірою новизни [51]. Раціоналізаторська пропозиція має, так би мовити, “місцеву” новизну, є новою щодо техніки і технології, яка використовується на даному підприємстві, незалежно від того, відоме це технічне рішення ще деінде чи ні.

Економічне значення раціоналізаторських пропозицій полягає в тому, що вони підвищують техніко-технологічний рівень виробництва на підприємстві. Технологія виробництва, як правило, залишається незмінною протягом відносно тривалого періоду. За умови швидких темпів науково-технічного прогресу все частіше з’являються нові технологічні процеси та більш досконале обладнання. У зв’язку з цим періодично виникає потреба модернізації діючого устаткування та вдосконалення технологічних процесів, що і є об’єктом раціоналізаторських пропозицій.

Під ноу-хау [122] заведено розуміти не захищені охоронними документами та не оприлюднені (повністю або частково) знання чи досвід технічного, виробничого, управлінського, комерційного, фінансового або іншого характеру, що можуть бути практично використані в наукових дослідженнях та розробках, за виготовлення, реалізації та експлуатації конкурентоспроможної продукції, забезпечуючи певні переваги їхньому власникові. Комерційна таємниця – це відомості, безпосередньо пов’язані з діяльністю підприємства, які не є державними таємницями і розголошення яких може завдати шкоди інтересам підприємства. У загальному розумінні комерційну таємницю становить сукупність виробничо-господарської, фінансово-економічної та науково-технічної інформації про діяльність підприємства, розголошення котрої може призвести до економічних збитків.

Нематеріальні ресурси [99, с. 402], як і решта ресурсів, що застосовуються в діяльності підприємства, мають бути створені або придбані підприємством. Водночас нематеріальні ресурси відрізняються від матеріальних певними характеристиками, пов’язаними з їхньою природою і способами практичного використання. Наприклад, нові знання як результат творчої діяльності людини, по суті, є суспільним благом і ними може користуватися не лише якийсь один суб’єкт господарювання, а й решта. Виникає небезпека іміта-

ції, копіювання та використання цих знань безкоштовно. За таких обставин ніхто не наважиться вкладати кошти першим у створення нових знань. Тому й виникає необхідність захистити права власності автора. Отже, доступ до таких знань захищено правами, що самі по собі і є нематеріальними активами.

Якщо йдеться про нематеріальні активи рідкісні за своєю природою, то вони утворюються не в результаті вкладення коштів, а завдяки привласненню рідкості (наприклад, права на користування природними ресурсами). Але і в цьому разі доступ до обмежених дефіцитних ресурсів також захищено відповідними правами.

Нематеріальні активи [59, с. 105] – це категорія, яка виникає внаслідок володіння правами на об'єкти інтелектуальної власності або на обмежені ресурси та їхнього використання в господарській діяльності з отриманням доходу.

До складу нематеріальних активів включають [122, с. 297]:

1) права, що з'являються внаслідок володіння підприємством: патентами на винаходи, корисні моделі, промислові зразки; свідоцтвами на знаки для товарів і послуг, найменування місця походження товару, фірмове найменування;

2) права, що виникають унаслідок володіння підприємством об'єктами авторського права (твори науки, літератури, мистецтва, комп'ютерні програми, бази даних, топології інтегральних мікросхем) та суміжних прав (права виконавців, виробників фонограм та організацій мовлення);

3) права на використання створених на підприємстві нетрадиційних об'єктів інтелектуальної власності (раціоналізаторських пропозицій, ноу-хау, комерційних таємниць тощо);

4) права на користування земельними ділянками та природними ресурсами;

5) монопольні права та привілеї на використання рідкісних ресурсів, включаючи ліцензії на здійснення певних видів діяльності;

6) організаційні витрати на створення підприємства;

7) права, що з'являються внаслідок укладених підприємством з іншими організаціями ліцензійних угод на використання об'єктів інтелектуальної власності.

Принцип юридичного захисту об'єктів інтелектуальної власності досить простий: забороняється використання нематеріальних активів без дозволу їхнього власника, або їхня підробка [62, с. 130]. Проте форми правового захисту дуже різняться між собою залежно від типу активів.

Право власності на винаходи, корисні моделі та промислові зразки засвідчується патентами. Патентом називається виданий державним органом (патентним відомством) охоронний документ, який підтверджує право його власника на відповідний об'єкт промислової власності. Патент забезпечує об'єкт промислової власності [62]:

виключне право використовувати винахід (корисну модель, промисловий зразок) на свій розсуд;

право забороняти третім особам використовувати винахід (корисну модель, промисловий зразок) без дозволу власника;

можливість передавати на підставі договору право власності на винахід (корисну модель, промисловий зразок) будь-якій особі, яка стає правонаступницею власника патенту;

право дати будь-якій особі дозвіл (видати ліцензію) на використання винаходу (корисної моделі, промислового зразка) на підставі ліцензійного договору;

право подати до патентного відомства для офіційної публікації заяву про надання будь-якій особі дозволу на використання запатентованого винаходу (корисної моделі, промислового зразка).

У разі порушення прав патенту власника він може через суд примусово стягувати компенсацію збитків [10]. Порушенням виключного права вважається несанкціоноване виготовлення, використання, пропозиція продажу, продаж або інше введення в господарський обіг товарів або їхніх компонентів, створених за технічним рішенням, на яке поширюється дія патенту. Виключне право, яке випливає з патенту, існує лише на території тієї країни, що видала патент, і не може виходити за межі її кордонів.

Правова охорона знаків для товарів і послуг, зазначення походження товару та фірмового найменування здійснюється на підставі їхньої державної реєстрації. На зареєстрований знак для товарів і послуг (зазначення походження товару, фірмове найменування) видається свідоцтво, яке засвідчує його пріоритет. Ноу-хау, раціоналізаторські пропозиції, гудвіл, які є власністю підприємства, не мають спеціального правового захисту. Порядок їхнього захисту визначається керівництвом підприємства. За розголошення інформації про ноу-хау та комерційні таємниці передбачається суворя (аж до кримінальної) відповідальність [10].

Реалізація права власності на нематеріальні ресурси можлива або через їхнє використання самим власником, або наданням з його дозволу такого права іншій зацікавленій стороні. Така передача права використання здійснюється у формі ліцензійної угоди.

7.2. Методологія оцінювання нематеріальних активів

У практиці підприємницької діяльності всі частіше виникають проблеми, пов'язані з оцінкою вартості нематеріальних активів. Така оцінка, зокрема, необхідна за таких обставин [10]:

1. З метою обліку та (чи) аналізу:

- встановлення ціни на товари, що виготовляються з використанням нематеріальних активів;
- страхування об'єктів нематеріальних активів;
- розрахунок винагороди для авторів, що створили нематеріальний актив;
- аналіз ефективності роботи підприємства, що створює чи використовує нематеріальні активи;
- визначення прибутку від вживання нематеріального активу в господарській діяльності;
- облік об'єктів нематеріальних активів на балансі підприємства;
- відображення вартості нематеріальних активів у собівартості продукції;
- оцінки інвестиційних проектів.

2. З метою визначення прибутку, одержуваного від використання нематеріальних активів:

- визначення бази оподаткування;
- прийняття рішення щодо впровадження у виробництво, укладення ліцензійного договору, визначення розміру компенсації за несанкціоноване використання об'єкта тощо;
- вибір оптимального використання нематеріальних активів;
- фінансове забезпечення оновлення виробничих фондів;
- зменшення витрат, пов'язаних із незаконним використанням нематеріальних активів та з їхнім експортом.

3. З метою відображення вартості нематеріальних активів у статутному фонді підприємства:

- збільшення вартості статутного фонду;
- точний облік вкладів до статутного фонду;
- правильний розподіл часток вкладів за спільне інвестування;
- переоцінка структури та розміру статутного фонду;
- випуск акцій функціонуючими підприємствами.

4. Для зміни форми та суб'єкта-власника:

- реорганізація, ліквідація, банкрутство підприємства;
- продаж підприємства з аукціону або в конкурсному порядку;
- приватизація об'єктів науково-технічної сфери;
- купівля або продаж прав на нематеріальні активи;
- надання франшизи або здійснення лізингу;
- визначення вартості нематеріального активу, запропонованого як застава.

5. З метою вирішення організаційно-правових питань, пов'язаних із нематеріальними активами:

- обґрунтування вартості нематеріального активу в процесі судово-арбітражних суперечок, пов'язаних із неправильною виплатою авторської винагороди;
- виконання постанови судових органів.

Специфіку нематеріальних активів як неупредметненої частини майна підприємства відбивають особливості їхньої оцінки [67]. Складність вартісної оцінки нематеріальних активів підприємств обумовлена:

1) розмаїтістю об'єктів інтелектуальної власності, кожний з яких є оригінальним;

2) різними способами їхнього прояву і формами практичного використання на підприємстві;

3) імовірним характером отриманих результатів вартісної оцінки.

Використовувані на практиці підходи до оцінки вартості нематеріальних активів орієнтовані на міжнародні та національні стандарти оцінки майна, національні стандарти (положення) бухгалтерського обліку.

Оцінка вартості нематеріальних активів проводиться у визначеній послідовності і включає такі етапи [10, 11, 12]:

1) обстеження нематеріальних активів;

2) правова експертиза;

3) визначення типу вартості і вибір відповідного методу (методів) оцінки вартості;

4) формування інформаційної бази для проведення оцінки;

5) розрахунок вартості нематеріальних активів по обраному методу;

6) підготовка звіту про оцінку.

На етапі обстеження нематеріальних активів необхідно перевірити наявність матеріальних носіїв, що є об'єктами обліку. Та-

кими носіями можуть бути письмовий і (чи) образотворчий опис, креслення, схеми, зразки продукції, дискети, вінчестери ЕОМ, аудіо- і відеокасети, CD-ROM і інші носії об'єктів інтелектуальної власності [122, с. 230].

На етапі правової експертизи необхідно ідентифікувати права на об'єкти інтелектуальної власності, тобто упевнитися в наявності документів, що підтверджують законне володіння майновими правами (патенти, свідчення, ліцензійні договори, договори замовлення на створення об'єктів інтелектуальної власності, контракти або авторські ліцензійні договори і т.п.).

На третьому етапі в залежності від мети, правової ситуації, інших факторів необхідно з'ясувати тип вартості: первісна, залишкова, ринкова та ін. Методи оцінки вартості визначаються типом вартості, а також тим, для чого така оцінка виробляється і як планується використовувати її результати.

На четвертому етапі в залежності від типу вартості і прийнятого методу здійснюється формування відповідної інформаційної бази для проведення оцінки. Перелік необхідної інформації, зокрема, включає [10]:

- характеристики нематеріальних активів чи товарів, виготовлених з їхнім використанням (технічні, споживчі, експлуатаційні й екологічні показники), при необхідності в порівнянні з аналогічними чи конкуруючими;
- джерела одержання прибутку від використання нематеріальних активів (збільшення обсягів реалізації конкретних видів чи усієї продукції, виготовленої з використанням нематеріальних активів; збільшення ціни в залежності від якості продукції; економія у виробництві при використанні нематеріальних активів; виторг від продажу (переуступки) майнових прав, продажу ліцензій і т.п.);
- опис ринку об'єктів нематеріальних активів (галузі і напрямки застосування об'єктів за функціональними ознаками і (чи) способами застосування, географія збуту, місткість ринку й ін.);
- розрахунки витрат, пов'язаних із придбанням прав і використанням об'єктів нематеріальних активів (на придбання майнових прав; на використання у виробництві й організації випуску товарів; на правові та інші види охорони; на страхування ризиків здійснення проектів з використанням об'єктів нематеріальних активів й ін.);

- розрахунки собівартості і ціни одиниці товару з використанням об'єктів нематеріальних активів;
- опис ризиків, пов'язаних із придбанням прав і використанням об'єктів нематеріальних активів;
- розрахунки чистого прибутку від використання об'єктів нематеріальних активів.

Звіт (акт) про оцінку вартості нематеріальних активів [109] – це офіційний документ, що складається у встановленому порядку за результатами оцінки і містить:

- вступ, у якому викладається мета оцінки, підстава для проведення оцінки, зведення про оцінювача, дата оцінки;
- опис об'єктів нематеріальних активів, відомості про їхню правову охорону, терміни, регіони і сфери дії прав;
- характеристику видів вартості конкретних об'єктів нематеріальних активів;
- обґрунтування методу оцінки;
- аналіз зібраної інформації з посиланням на джерела її одержання;
- повний розрахунок оцінки вартості нематеріальних активів, а також обмеження щодо отриманого результату;
- інші необхідні для оцінки зведення.

Згідно Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 8 “Нематеріальні активи” [111], придбані нематеріальні активи зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю. При цьому використовуються дві оцінки:

- історична собівартість, що включає всі видатки, пов'язані із придбанням і доведенням нематеріальних активів до стану, у якому вони придатні для використання за призначенням;
- справедлива вартість.

Справедлива вартість [56, с. 453] – сума, за якою може бути здійснений обмін активу або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, зацікавленими й незалежними сторонами.

Справедливою вартістю в більшості випадків є ринкова вартість (дані про біржову вартість, прайс-листів і т.д.). У випадку неможливості одержання інформації про ринкову вартість об'єктів може використовуватися експертна оцінка об'єкта нематеріальних активів, зроблена незалежними експертами.

Не включаються в первісну вартість об'єкта нематеріальних активів [111]:

видатки на сплату відсотків за кредит, притягнутий для придбання (створення) нематеріальних активів (вони ставляться на видатки того періоду, протягом якого вони сплачувалися);

курсові різниці, якщо оплата передбачена в іноземній валюті;

адміністративні й інші видатки, які не належать безпосередньо до придбання нематеріальних активів або їх доведення до стану, у якому вони придатні для використання в запланованих цілях.

Визначення первісної вартості нематеріального активу залежить від шляху його надходження [109]:

1) Для придбаного за кошти вона являє собою історичну собівартість, тобто складається з:

- ціни (вартості) придбання у постачальника (крім отриманих торговельних знижок);
- мита;
- непрямих податків (ПДВ, акцизний збір), які не відшкодовуються, що визначається чинним податковим законодавством;
- інші витрати, які безпосередньо пов'язані із придбанням і доведенням нематеріальних активів до стану, у якому вони придатні для використання за призначенням.

Необхідно відзначити, що при купівлі нематеріальних активів, наприклад, у платника ПДВ, підприємство-покупець, яке теж є платником ПДВ, отримує право на податковий кредит – право на зменшення податкового зобов'язання звітного періоду на суму ПДВ, сплаченого постачальнику [111]. В даному разі фактично сплачена сума ПДВ за придбаний нематеріальний актив є податком, який відшкодовується, тому не включається у первісну вартість даного активу.

2) Якщо отримання нематеріального активу відбувається у результаті обміну, то по перш за все треба визначити, подібний чи не-подібний актив було віддано натамість.

Подібні об'єкти [109] – об'єкти, що мають однакове функціональне призначення й однакоvu справедливую вартість.

Первісна вартість (S_n) нематеріального активу, придбаного в обмін на подібний актив, дорівнює балансовій вартості переданого нематеріального активу. Якщо балансова вартість переданого об'єкта (S_b) перевищує його справедливую вартість (S_{cnp}), то первісною вартістю нематеріального активу, отриманого в обмін на подібний об'єкт, є його справедлива вартість з включенням різниці у витрати звітного періоду.

Первісна вартість нематеріального активу, придбаного в обмін на подібний актив, дорівнює справедливої вартості переданого нематеріального активу, збільшеної (зменшеної) на суму коштів, котра була передана (отримана) при обміні.

3) При отриманні безкоштовно та в якості внеску до статутного капіталу підприємства первісною вартістю нематеріальних активів є справедлива вартість з урахуванням всіх додаткових видатків, пов'язаних із придбанням і доведенням цих активів до стану, у якому вони придатні для використання за призначенням.

4) Первісна вартість нематеріального активу, зроблена самостійно підприємством, включає:

- прями матеріальні витрати;
- прями витрати на оплату праці;
- амортизацію основних засобів, які використовувалися для розробки;
- інші витрати, які безпосередньо пов'язані зі створенням цих активів та доведенням їх до стану, у якому вони придатні для використання за призначенням (наприклад, сплата реєстрації юридичного права, амортизація патентів, ліцензій тощо).

5) Нематеріальні активи, отримані у результаті об'єднання підприємств, оцінюються за справедливою вартістю.

6) Первісна вартість окремого об'єкта нематеріального активу, сплачена загальною сумою, визначається шляхом розподілення сплаченої суми пропорційно до справедливої вартості кожного із придбаних об'єктів.

На рис. 6.2 відображено визначення первісної вартості нематеріальних активів в залежності від способів їх отримання.

Якщо нематеріальні активи купуються за іноземну валюту з оплатою за фактом чи з відстрочкою платежу, то їхня вартість перераховується у гривні шляхом застосування валютного курсу НБУ на дату придбання. Валютний курс – установлений НБУ курс грошової одиниці України до грошової одиниці іншої країни.

При покупці нематеріального активу за іноземну валюту на умовах передоплати вартість отриманих нематеріальних активів перераховується у валюту звітності (гривні) із застосуванням валютного курсу НБУ на дату сплати авансу [109].

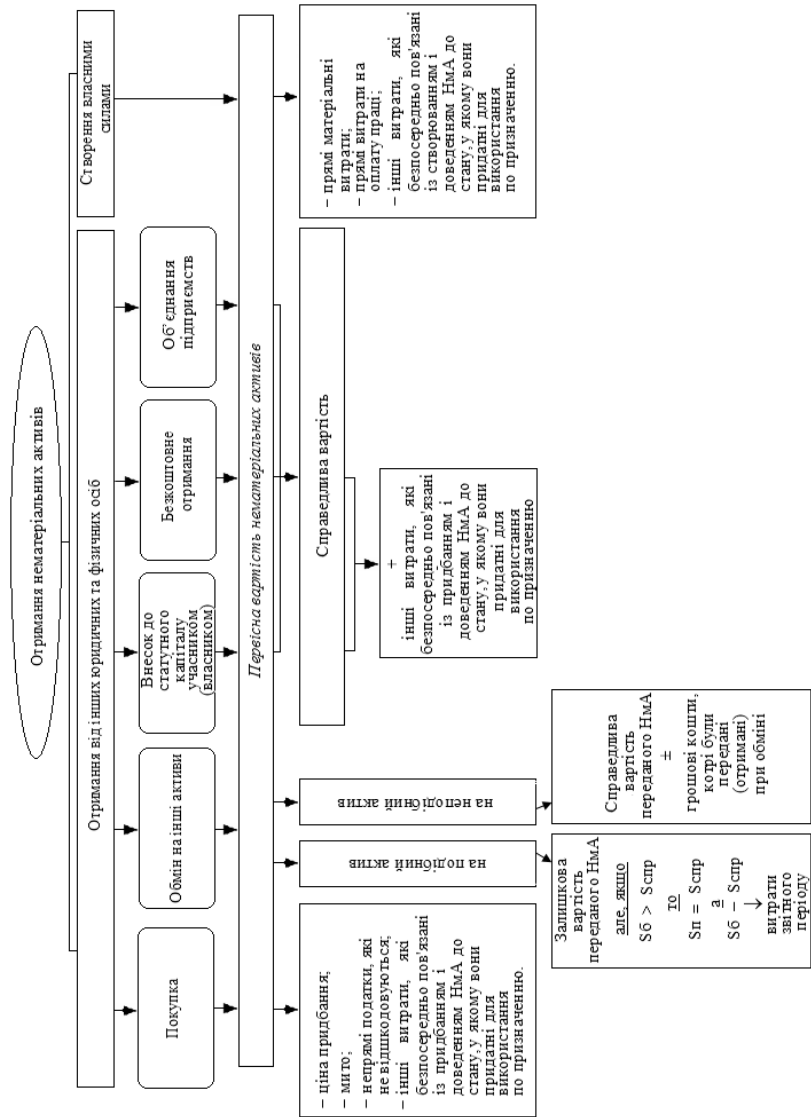


Рис. 6.2. Визначення первісної вартості нематеріальних активів в залежності від способів їх отримання

Для визначення вартості нематеріальних активів відповідно до міжнародних і національних стандартів оцінки використовують три основних підходи оцінки: витратний, прибутковий (дохідний), ринковий. [10, 11, 14]. У межах кожного з виділених підходів, у свою чергу, можна вказати кілька конкретних методів оцінки вартості нематеріальних активів.

Досить розповсюдженим на практиці є витратний підхід, який застосовується у разі оцінювання вартості нематеріальних активів, що створені самими правовласниками. Він включає такі методи [42]:

1) метод вартості заміщення. Він полягає в тому, що максимальна вартість нематеріального активу визначається мінімальною ціною, яку необхідно заплатити за придбання активу аналогічної корисності чи споживчої вартості;

2) метод відновної вартості є найбільш прийнятним способом розрахунку вартості унікальних нематеріальних активів. Відновна вартість об'єкта визначається як сума витрат, необхідних для створення нової, точної копії оцінюваного активу. Звичайно розрахунки таких витрат повинні базуватися на сучасних цінах на сировину, матеріали, що комплектують вироби, і на середньогалузевій вартості робочої сили відповідної кваліфікації.

Відповідно до методу початкових витрат вартість нематеріальних активів визначається за фактично здійсненими витратами (за даними бухгалтерської обліку підприємства) за кілька останніх років. При цьому увага звертається на величину цих витрат і термін створення активів. Реалізація методу початкових витрат передбачає такий порядок розрахунку:

виявляються усі фактичні витрати, пов'язані зі створенням, придбанням чи впровадженням об'єкта інтелектуальної власності; витрати коректуються (уточнюються) відповідно до величини індексу цін на день оцінки;

Прибутковий (дохідний) підхід виходить з припущення, що економічна цінність конкретного активу обумовлюється розміром доходів, який сподіваються одержати від його використання в майбутньому [122, с. 215]. Інакше кажучи, вартість об'єкта може бути визначена як його здатність давати прибуток у майбутньому. Цей метод найбільш вірогідно відбиває дійсну цінність нематеріальних активів.

Основними методами, за допомогою яких реалізується прибутковий підхід, є методи капіталізації прибутку і дисконтування майбутніх грошових потоків.

В основу методу дисконтування покладено один з головних фінансових законів, відповідно якому сьогоднішній долар коштує дорожче, ніж завтрашній (тобто сьогоднішні гроші коштують дорожче, ніж завтрашні) [54, с. 187]. Згідно із методом дисконтування грошових потоків (надходжень) чистого прибутку розрахунок поточної вартості об'єкта оцінки проводять підсумовуванням щорічних майбутніх грошових потоків, поділених на коефіцієнт дисконтування, за формулою 7.1:

$$PV = \sum \frac{CF_i}{(1+l)^t}, \quad (7.1)$$

де PV – поточна вартість об'єкта; CF_i – щорічні майбутні грошові потоки; l – коефіцієнт дисконтування; t – час.

В цьому методі використовується й інший фінансовий закон, згідно з яким “безризиковий долар коштує дорожче, ніж ризиковий”, тому ставка дисконтування на безризикові вкладення капіталу мінімальна, а на високоризикові – максимальна.

Метод прямої капіталізації використовується в основному як експрес-метод для розрахунку залишкової вартості оцінюваного об'єкта (іноді для оцінки об'єктів, термін життя яких практично не обмежений) і включає [79]:

- виявлення джерел і розмірів чистого прибутку, що приносить тиме відповідним активом;
- визначення ставки капіталізації чистого прибутку;
- розрахунок вартості оцінюваного об'єкта розподілом чистого прибутку на ставки капіталізації:

$$PV_{\text{кап}} = \frac{CF}{K}, \quad (7.2)$$

де $PV_{\text{кап}}$ – поточна вартість; CF – щорічні майбутні грошові потоки; K – коефіцієнт дисконтування.

Ринковий підхід до оцінки вартості нематеріальних активів реалізується за допомогою методу порівняльного аналізу продажу і методу звільнення від роялті.

Метод порівняльного аналізу продажу передбачає порівняння оцінюваного об'єкта інтелектуальної власності з вартістю анало-

гічних об'єктів, реалізованих на ринку. Оскільки основними умовами використання цього методу є наявність [111]:

- достовірної і доступної інформації щодо угод з реалізації аналогічних об'єктів інтелектуальної власності;
- перелік показників, за якими порівнюють об'єкти інтелектуальної власності;
- уміння оцінити вплив відмітних особливостей таких об'єктів на їхню вартість, то метод досить ефективний лише за наявності достатньої інформації про недавні угоди купівлі-продажу аналогічних об'єктів.

Вартість активу за методом звільнення від роялті визначається на підставі умовного припущення, що використовувані підприємством нематеріальні активи йому не належать. Тоді частину свого виторгу підприємство повинне було б виплачувати у вигляді винагороди (роялті) власникам цих нематеріальних активів. Насправді ж цю частину виторгу підприємство залишає в себе. Її і вважають додатковим прибутком, створюваним даним нематеріальним активом. Вартість грошових потоків, сформованих на підставі цього прибутку, приймають за ринкову вартість оцінюваного активу.

7.3. Оцінка вартості та амортизація нематеріальних активів

У практиці підприємницької діяльності все частіше виникають проблеми, пов'язані з оцінкою вартості нематеріальних активів [111]. Названа оцінка, зокрема, необхідна за таких обставин:

приватизація або відчуження нематеріальних активів державою;

включення об'єктів інтелектуальної власності до статутного фонду;

визначення майнових частин у статутному фонді за злиття або поділ організацій;

оцінка та переоцінка нематеріальних активів з метою повного обліку всіх активів підприємства;

розв'язання питань щодо купівлі (продажу) прав на об'єкти інтелектуальної власності;

здійснення фінансової звітності підприємств;

оцінка застави під отримуваний кредит;

визначення збитків від порушення прав на об'єкти інтелектуальної власності;

організація франчайзингу тощо.

Специфіку нематеріальних активів як неуречевленої частини майна підприємства відображають особливості їхньої оцінки [109]. Складність вартісної оцінки нематеріальних активів зумовлена:

- 1) різноманітністю об'єктів інтелектуальної власності, кожний з яких за законом має бути оригінальним;
- 2) різними способами їхньої появи на підприємстві;
- 3) різними формами їхнього практичного використання на підприємстві;
- 4) імовірнісним характером отриманих результатів вартісної оцінки.

Використовувані на практиці підходи до оцінки вартості нематеріальних активів орієнтовано переважно на міжнародні стандарти оцінки майна (МСО). Ці стандарти були розроблені Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки майна (TIAVSC) і набрали чинності з 1994 р. [80].

Оцінка вартості нематеріальних активів проводиться в певній послідовності і включає такі етапи [92]:

- 1) обстеження нематеріальних активів;
- 2) правова експертиза;
- 3) з'ясування типу вартості, що визначається, і вибір відповідного методу (методів) оцінки вартості;
- 4) формування інформаційної бази для проведення оцінки;
- 5) розрахунки вартості нематеріальних активів за вибраними методами;
- 6) підготовка звіту про оцінку.

На етапі обстеження нематеріальних активів необхідно пересвідчитися в наявності матеріальних носіїв, що є об'єктами обліку. Такими носіями можуть бути письмовий і (або) образотворчий опис, креслення, схеми, образотворчий опис, креслення, схеми, зразки продукції, дискети, вінчестери ЕОМ, аудіо- та відеокасети, СВ-КОМ та інші носії об'єктів інтелектуальної власності.

На етапі правової експертизи необхідно ідентифікувати права на об'єкти інтелектуальної власності, тобто пересвідчитися в наявності документів, що підтверджують законне володіння майновими правами (патенти, свідоцтва, ліцензійні договори, договори замовлення на створення об'єктів інтелектуальної власності, контракти або авторські ліцензійні договори тощо).

На третьому етапі залежно від мети оцінки, правової ситуації, інших факторів необхідно з'ясувати тип вартості, що визначається. У вітчизняній практиці оцінки нематеріальних активів використовуються в основному два типи вартості: інвентарна та ринкова [111]. Інвентарна використовується для інвентаризації, бухгалтерського обліку та постановки майна на баланс підприємства, а ринкова – для визначення розмірів платежів за комерційного використання майна. Методи оцінки вартості визначаються типом вартості, а також тим, для чого таку оцінку призначено і як планується використати її результати.

На четвертому етапі залежно від типу вартості й вибраного методу здійснюється формування відповідної інформаційної бази для проведення оцінки. Перелік необхідної інформації, зокрема, включає [89]:

- характеристики об'єктів інтелектуальної власності або товарів, виготовлених з використанням таких об'єктів (технічні, споживчі, експлуатаційні та екологічні показники), за необхідності в порівнянні з аналогічними або конкуруючими;

- джерела отримання прибутків від використання об'єктів інтелектуальної власності (збільшення обсягів реалізації конкретних видів або всієї продукції, виготовленої з використанням об'єктів інтелектуальної власності; підвищення ціни залежно від якості продукції; економія у виробництві за використання об'єктів інтелектуальної власності; виручка від продажу (переуступлення) майнових прав або продажу ліцензій тощо);

- опис ринку об'єктів інтелектуальної власності (галузі й напрямки застосування об'єктів інтелектуальної власності за функціональними ознаками і (або) способом застосування, географія збуту, місткість ринку збуту тощо);

- витрати, пов'язані з придбанням прав і використанням об'єктів інтелектуальної власності (на придбання майнових прав; на використання у виробництві й організації випуску товарів, на правову та інші види охорони; на страхування ризиків здійснення проектів із використанням об'єктів інтелектуальної власності тощо);

- собівартість і ціна одиниці товару з використанням об'єктів інтелектуальної власності;

- ризики, що пов'язані з придбанням прав і використанням об'єктів інтелектуальної власності;

- чистий прибуток від використання об'єктів інтелектуальної власності.

Звіт (або акт) про оцінку вартості нематеріальних активів – це офіційний документ, який складається в установленому порядку за результатами оцінки і містить:

вступ, що в ньому викладено мету оцінки, підстави для проведення оцінки, відомості про оцінювача, зазначено дату оцінки;

опис об'єктів інтелектуальної власності, що оцінюються, відомості щодо їхньої правової охорони, дані про строки, регіони та сфери дії прав;

характеристику видів вартості конкретних об'єктів інтелектуальної власності;

обґрунтування методу оцінки;

аналіз зібраної інформації з посиланням на джерела її отримання;

повний розрахунок оцінки вартості нематеріальних активів, а також обмеження щодо застосування отриманого результату;

інші потрібні відомості щодо оцінки.

За визначення вартості окремих об'єктів інтелектуальної власності та нематеріальних активів в цілому, так само, як і в процесі оцінки іншого майна підприємства, відповідно до міжнародних стандартів оцінки використовують три основні підходи: витратний, прибутковий (дохідний), ринковий [62, с. 178]. У межах кожного з цих підходів, у свою чергу, можна виділити кілька конкретних методів оцінки вартості нематеріальних активів. Дуже поширеним на практиці є витратний підхід, який полягає у розрахунку витрат на відтворення нематеріальних активів.

Відповідно до методу початкових витрат вартість нематеріальних активів визначається за бухгалтерською звітністю підприємства за кілька останніх років. При цьому увага звертається на величину таких витрат і термін створення активів. Реалізація методу початкових витрат передбачає такі кроки [99, с. 431]:

виявляються всі фактичні витрати, пов'язані зі створенням, придбанням або запровадженням об'єкта інтелектуальної власності;

витрати коригуються на величину індексу цін на день оцінки;

визначається нарахована величина амортизації об'єкта інтелектуальної власності;

вартість об'єкта інтелектуальної власності визначається як різниця між величиною витрат, що коригувалися, і нарахованою амортизацією.

Ідея методу вартості заміщення полягає в тому, що максимальна вартість певного нематеріального активу визначається мінімальною ціною, яку необхідно заплатити за придбання активу аналогічної корисності або аналогічної споживної вартості.

Найбільш прийнятним способом розрахунку вартості унікальних нематеріальних активів є метод відновної вартості. Відновна вартість активу визначається як сума витрат, необхідних для створення нової точної копії оцінюваного активу. Звичайно, розрахунки таких витрат мають ґрунтуватися на сучасних цінах на сировину, матеріали, комплектуючі вироби та на середньогалузеву вартість робочої сили відповідної кваліфікації.

Прибутковий (дохідний) підхід виходить із передбачення, що економічна цінність конкретного активу на поточний момент обумовлена розміром доходів, які сподіваються отримати з цього активу в майбутньому. Інакше кажучи, вартість об'єкта може бути визначена як його здатність давати прибуток у майбутньому. Прибутковий підхід реалізується за допомогою методів: капіталізації прибутків, дисконтування майбутніх грошових прибутків, залишкових прибутків.

Процедура оцінки вартості нематеріального активу за методом капіталізації прибутків складається з таких етапів [99, с. 243]:

виявлення джерел і розмірів чистого прибутку, що його дає відповідний актив;

визначення ставки капіталізації чистого прибутку;

розрахунок вартості активу діленням чистого прибутку на ставку капіталізації.

Реалізація методу дисконтування майбутніх грошових потоків передбачає [89]:

оцінку майбутніх грошових потоків, що становлять чистий прибуток від використання об'єкта інтелектуальної власності і величину амортизації цього об'єкта;

визначення ставки дисконтування;

розрахунки сумарної поточної вартості майбутніх прибутків;

додавання до отриманого результату вартості об'єкта інтелектуальної

власності, приведеної до поточного періоду.

Ринковий підхід до оцінки вартості нематеріальних активів реалізується за допомогою методу порівняльного аналізу продажу та методу звільнення від роялті.

Метод порівняльного аналізу продажу передбачає порівняння об'єкта інтелектуальної власності, що оцінюється, з вартістю аналогічних об'єктів, які були реалізовані на ринку [62, с. 234]. За використання методу порівняльного аналізу продажу:

збирають інформацію стосовно угод з реалізації аналогічних об'єктів інтелектуальної власності;

визначають перелік показників, за якими порівнюють об'єкти інтелектуальної власності;

коригують фактичні ціни угод щодо об'єктів інтелектуальної власності з урахуванням значень показників порівняння;

визначають вартість об'єкта інтелектуальної власності, що оцінюється, на підставі скоригованих фактичних даних за реальними угодами.

Вартість активу згідно з методом звільнення від роялті визначається на підставі умовного припущення, що вся інтелектуальна власність, яка використовується підприємством, йому не належить. Тоді частину виручки підприємство мало було б виплачувати у вигляді винагороди (роялті) власникам цієї інтелектуальної власності. Насправді ж цю частину підприємство залишає в себе. Цю частину виручки і вважають додатковим прибутком, який створюється даним нематеріальним активом. Вартість грошових потоків, сформованих на підставі цього прибутку, беруть за ринкову вартість оцінюваного активу.

Нематеріальні активи підприємства також підлягають амортизації [111]. Норму амортизаційних відрахувань установлює підприємство залежно від строку використання окремого виду нематеріальних активів. Стосовно нематеріальних активів, щодо яких неможливо встановити період використання, норма амортизації визначається в розрахунку на 10 років, тобто 10%.

За своєю сутністю об'єкти інтелектуальної власності не мають неуречевленої форми, тому їхня вартість не визначається з використанням традиційних показників, що застосовуються при здійсненні оцінки матеріальних об'єктів. Світовий досвід показує, що питання адекватної ціни складне як практично, так і теоретично. Ймовірність та суб'єктивність у такій оцінці очевидна, що потребує залучення до розрахунку вартості інтелектуальних об'єктів більш удосконаленого методичного інструментарію.

При цьому слід зазначити, що розрахунки вартості об'єктів інтелектуальної власності здійснюються для певних цілей і не можуть бути використані для інших.

Методика оцінки вартості інтелектуальної власності розробляється для відповідного об'єкта під конкретного замовника, оскільки потреба у такій оцінці виникає, як правило, у зв'язку з відчуженням відповідних виключних або невиключних прав.

З прийняттям Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [11] визначені правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб’єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання їхніх результатів.

Законом передбачено, що оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за процедурою, яка передбачена в положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, що розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України [1, 4, 9, 11, 14, 109, 111].

Оцінка інтелектуального майна проводиться на підставі договору між суб’єктами оціночної діяльності – суб’єктом господарювання та замовником оцінки на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

Договір на проведення оцінки інтелектуального майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім.

Істотними умовами договору на проведення оцінки інтелектуального майна є [62, с. 112]:

- зазначення інтелектуального майна, що підлягає оцінці;
- мета, за якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов’язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Звіт про оцінку інтелектуального майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору [109]. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінювання інтелектуального майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Акт оцінювання інтелектуального майна – це документ, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

При здійсненні розрахунків вартості об'єктів інтелектуальної власності світова практика напрацювала ряд загальних теоретичних підходів, до яких належать дохідний, витратний та ринковий. Кожний з них має свої методи та методологію.

Дохідний підхід передбачає, що ніхто не вкладатиме свій капітал у придбання того чи іншого об'єкта нематеріального характеру, якщо такий самий дохід можна отримати будь-яким іншим способом.

На практиці в кожному об'єкті техніки (технології), як правило, одночасно використовується декілька об'єктів інтелектуальної власності (винаходи, ноу-хау та інші рішення) [99]. На кожний об'єкт припадає лише відповідна частка вартості прав на весь об'єкт техніки (технології) в цілому. Тому, використовуючи дохідний підхід, перш за все необхідно визначити розмір частки участі кожного конкретного суб'єкта інтелектуальної вартості в загальному прибутку (доході).

Витратний підхід побудований на припущенні, що потенційний покупець, володіючи відповідною інформацією про предмет купівлі, не заплатить за нього більше, ніж за інший об'єкт у складі нематеріальних активів тієї ж корисності. Передбачається визначення витрат на відтворення первісної вартості об'єкта інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів підприємства з урахуванням його подальших поліпшень чи його заміни за вираженням обґрунтованої поправки на суму амортизації за період використання оцінюваного об'єкта з метою встановлення його реальної вартості. Для об'єктів нематеріального характеру властивий строковий і моральний знос.

Основними методами, що реалізують витратний підхід, є метод визначення початкових витрат, метод вартості заміщення та метод відновлюваної вартості. Вартість інтелектуальної власності, що визначається за методом визначення початкових витрат, має назву історичної, оскільки вона передусім базується на фактично здійснених витратах згідно з бухгалтерською звітністю підприємства за кілька років.

При оцінці інтелектуальної вартості за методом вартості заміщення [111] використовують принцип заміщення, згідно з яким максимальна вартість власності визначається мінімальною ціною, яку потрібно заплатити при купівлі об'єкта, еквівалентного за функціональними можливостями і варіантами його використання або такого, що має аналогічну споживчу вартість.

Метод відновлюваної вартості є найбільш прийнятним для розрахунку вартості прав на унікальні об'єкти інтелектуальної власності. Відновлювана вартість об'єкта інтелектуальної власності визначається як сума витрат, необхідних для створення нової, точної копії оцінюваного об'єкта на підставі сучасних цін на сировину, матеріали, енергоносії, комплектуючі витрати тощо.

Ринковий підхід до оцінки вартості інтелектуальної власності передбачає використання методу порівняльних продаж [122, с. 154]. Суть цього методу полягає у прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими, аналогічними за якістю, призначенням і корисністю, що були продані в порівняний час на аналогічному ринку. Основними умовами застосування цього методу є:

наявність відомостей про факти продажу інтелектуальної власності подібного призначення і корисності (об'єктів-аналогів);

уміння оцінити вплив відмітних особливостей таких об'єктів та їхню вартість;

доступність та достовірність інформації про ціни та умови угод за об'єктами-аналогами.

У цьому разі ринкова вартість оцінюваного об'єкта визначається ціною, яку може сплатити покупець типовому продавцю інтелектуальної власності на дату оцінки за аналогічний за якістю, призначенням і корисністю об'єкт на даному ринку з урахуванням відповідних коригувань, що враховують відмінності між оцінюваним об'єктом і його аналогом.

Після аналізу всіх даних про інтелектуальну власність, яку потрібно оцінити, і узгодження показників вартості, отриманих із застосуванням усіх трьох названих підходів, здійснюють остаточний розрахунок вартості оцінюваного об'єкта.

При визначенні ринкової вартості інтелектуальної власності [62, с. 125] враховують не лише витрати продавця, а й ефект, очікуваний покупцем від використання об'єкта, що придбається його конкурентні характеристики та можливих користувачів.

При цьому важливо врахувати всі правові обмеження, визначаючи не тільки ступінь правового захисту (патенти, свідоцтва, авторські права) об'єкта оцінки, а й масштаб його використання. Тим більше, що ступінь правової захищеності кожного об'єкта перебуває у прямій залежності від строку його конкретного використання.

Контрольні запитання

1. Нематеріальні ресурси – це ...
2. Інтелектуальна власність як юридична категорія в широкому розумінні.
3. До складу нематеріальних активів включають ...
4. Визначте необхідність оцінки за певними видами обставин.
5. Наведіть послідовність етапів оцінювання вартості нематеріальних активів.
6. Охарактеризуйте інформаційну базу для проведення оцінки.
7. З'ясуйте розповсюдження на практиці витратного підходу, який застосовується у разі оцінювання вартості нематеріальних активів.
8. Наведіть проблеми, пов'язані з оцінкою вартості нематеріальних активів.
9. Визначте істотні умови договору на проведення оцінки інтелектуального майна.
10. При визначенні ринкової вартості інтелектуальної власності враховують ...

VIII. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНЮВАННЯ ПОТЕНЦІАЛУ ПІДПРИЄМСТВА

- 8.1. *Методологічні підходи до оцінювання потенціалу підприємства*
- 8.2. *Організація інформаційного забезпечення процесу оцінювання потенціалу підприємства*
- 8.3. *Аналіз структури майна підприємства*

Ключові слова: методи оцінювання потенціалу, застосування індивідуальних та групових оцінок, процеси обробки даних інформаційного забезпечення, інформаційні системи, ефективність інформації.

8.1. Методологічні підходи до оцінювання потенціалу підприємства

У ринкових умовах запорукою виживання й основою стабілізації становища підприємства є постійне зростання його внутрішнього потенціалу. Він відбиває такий стан його ресурсів, при якому організація, вільно маневруючи фінансовими, виробничими, інтелектуальними засобами, здатна шляхом їхнього доцільного використання забезпечити безперервний процес виробництва й реалізації продукції на основі розробленої стратегії. Тому постає питання щодо правомірності формування потенціалу підприємства (організації). Вирішення викладених завдань можна з'ясувати за допомогою побудови системи оцінювання, що виступає як підґрунтя життєдіяльності суб'єкта хазяйнування.

Оцінювання – процес вираження інформації, яку включають у фінансову звітність, у грошовому (вартісному) вимірі [128, с. 332; 131, с. 149]. Вартісне оцінювання дає змогу отримати узагальнене уявлення про всю різноманітність господарських процесів, по-

дій і явищ у межах одного підприємства та зробити висновок про результати його діяльності [132, с. 232]. При виборі методу оцінювання враховують такі умови: підприємство постійно функціонує і продовжуватиме в майбутньому свою діяльність необмежений період часу, майно та зобов'язання оцінюються в балансі на дату його складання пооб'єктно (кожний елемент активу і пасиву оцінюється окремо), при складанні звіту про фінансові результати доходи й витрати оцінюються поза моментів, у яких здійснюється надходження і платежі, дотримання підприємством послідовності використовуваних принципів і методів оцінки для забезпечення порівняння інформації у фінансовій звітності. За допомогою оцінювання натуральні й трудові характеристики (вимірники) господарських засобів переводять у вартісні [119, с. 191].

Слід звернути увагу на те, що нерідко в дослідженнях використовується такий різновид оцінювання, як оцінка економічна. Її призначення – це визначення кількісної міри впливу економічних процесів, господарських дій на результативність (ефективність) функціонування економічних систем чи структур. Економічне оцінювання визначається двома способами – ринковим і позаринковим (розрахунковим) [54, с. 132]. Економічне оцінювання як ринкова категорія фактично збігається з ринковою ціною. Позаринкова оцінка визначається розрахунковим методом за схемами (формулами, алгоритмами), які імітують з певним ступенем точності процес (процедуру) її ринкового визначення. В роботі пропонується застосовувати економічну позаринкову оцінку для визначення результативності дії організаційно-економічного механізму створення стратегічного потенціалу підприємства.

Вважаємо за доцільне здійснювати оцінювання потенціалу підприємства в певній послідовності її елементів (рис. 8.1.). Перший крок – це усвідомлення та вибір цілей, які підприємство намагатиметься досягнути в результаті оцінювання. На цьому етапі варто відсіяти зайві та несуттєві завдання діяльності організації. Збір і підготовка вхідних даних полягає у виборі точної і якісної інформації та відображенні необхідних рішень, які є основою розрахунку оціночних показників наступного етапу.

Другий крок системи оцінювання базується перш за все на доцільності та правомірності формування початого або додаткового потенціалу підприємства. Принципи оцінювання доцільності формування потенціалу підприємства можливо визначити за допомогою базисів прогнозування. Прогноз (від гр. *prognosis* – передбачення) – це спроба визначити стан якого-небудь явища чи процесу в майбут-

ньому. Процес складання (розробки) прогнозу називають прогнозуванням. Прогнозування розвитку (стану) підприємства або організації – це наукове обґрунтування можливих кількісних і якісних змін його (її) стану (рівня розвитку в цілому, окремих напрямків діяльності) у майбутньому, а також альтернативних способів і термінів досягнення очікуваного стану. Процес оцінювання доцільності формування потенціалу підприємства базується на певних принципах. Основні з них показані на рис. 8.2.

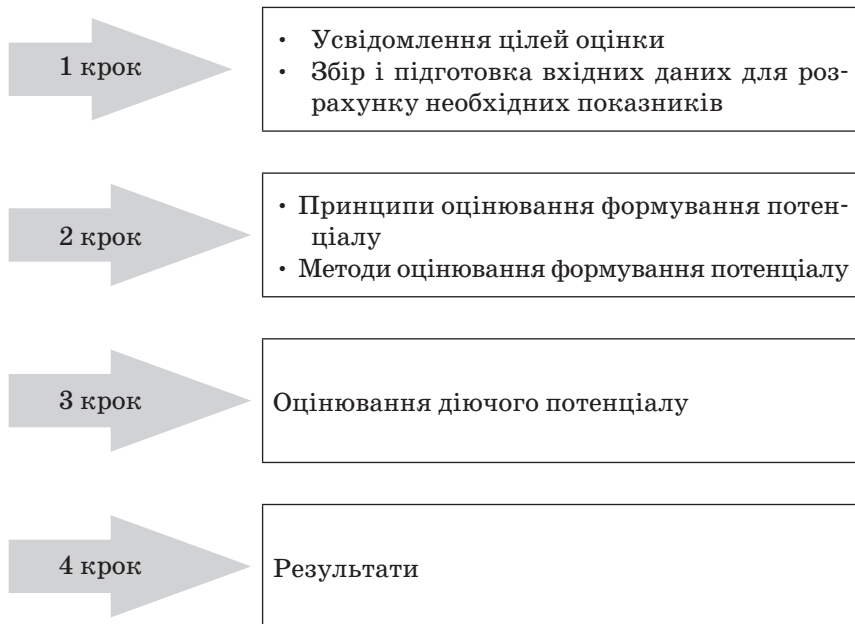


Рис. 8.1. Послідовність етапів оцінювання потенціалу підприємства

Система оцінювання формування потенціалу підприємства можлива за допомогою методів прогнозування, які формуються шляхом фіксації можливих і структурованих за певними ознаками методів розробки прогнозування майбутнього стану того чи іншого суб'єкта хазяйнування. В залежності від джерел інформації, технології її обробки та отриманих результатів методи оцінювання потенціалу поділяються на дві групи: 1) фактографічні, 2) евристичні (рис. 8.3) [136, с. 94].

Фактографічні методи базуються на використанні фактичних матеріалів, які детально характеризують змінювання в часі всієї

сукупності або окремих ознак (показників) об'єкта прогнозування. Основними в цій групі є методи екстраполяції, функцій, кореляційно-регресійних моделей. Метод екстраполяції є базисним для прогнозування розвитку складних виробничих систем: в його основу покладено припущення щодо незмінності факторів, що визначають розвиток об'єкта дослідження. В зв'язку з цим сутність метода екстраполяції – це розповсюдження закономірностей розвитку об'єкта в минулому на його майбутнє.



Рис. 8.2. Принципи формування моделі оцінювання потенціалу підприємства

Метод функцій належать до математико-статистичних методів, які базуються на використанні так званих автокореляційних функцій (автокореляція – вираження взаємного зв'язку між найближчими членами часового ряду). Процес оцінювання за допомогою автокореляційних функцій є виконання двох послідовних операцій.

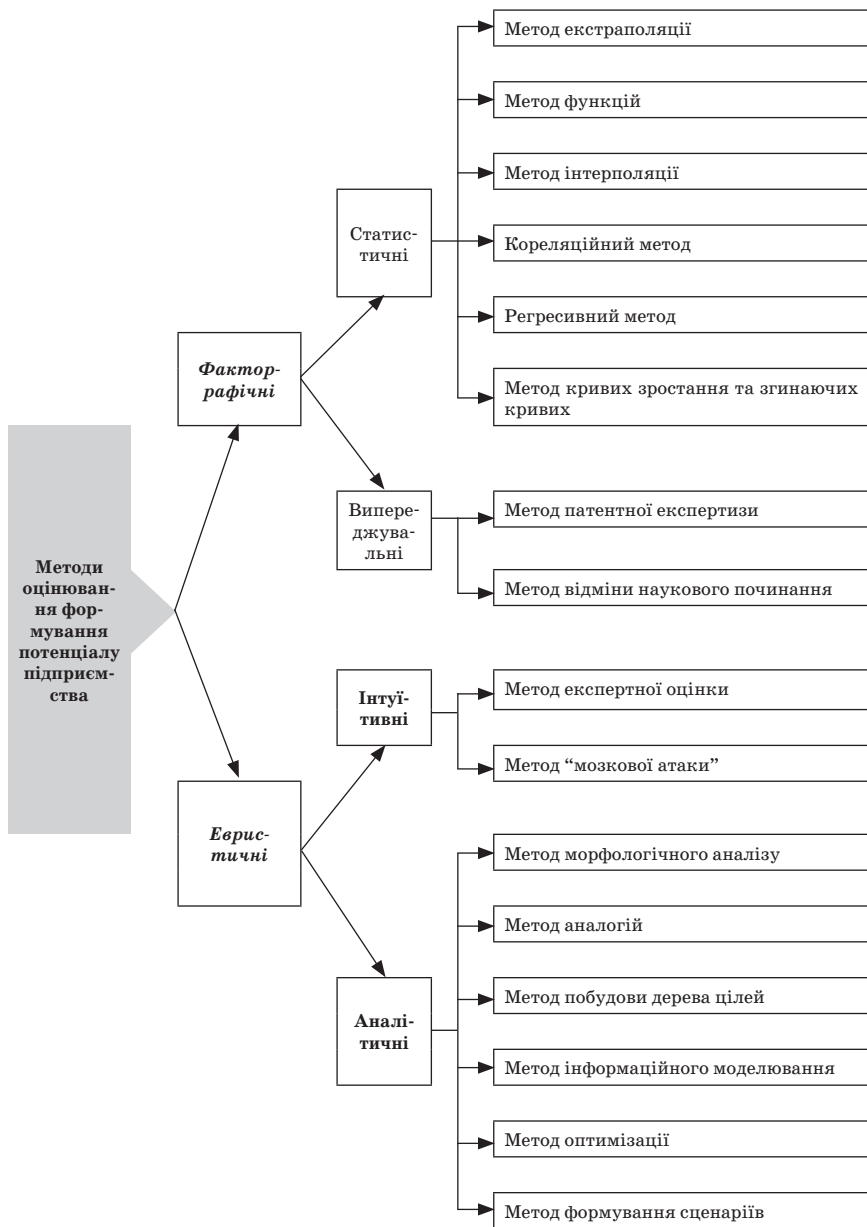


Рис. 8.3. Методи оцінювання формування потенціалу підприємства

Спочатку формуються завдання оцінювання і використовуються критерії його рішення, а потім, використовуючи часовий ряд, який виражає процес розвитку параметрів суб'єкта хазяйнування в часі, розраховують прогнозований потенціал на перспективний період за умов мінімізації середньоквадратичних помилок передбачення.

Методи кореляційних і регресійних моделей також порівняно широко використовуються в економічному оцінюванні [136, с. 253]. Використання кореляційних моделей (методів) – це пошук математичних формул, що характеризують статистичний зв'язок одного показника з іншим (парна кореляція) або з групою інших (множинна кореляція). Обов'язковою умовою можливості і доцільності використання таких методів є встановлення ступеня надійності кореляційних формул на базі логічного аналізу достатності статистичної вибірки (масиву даних).

Форму взаємозв'язку досліджуваних явищ з іншими явищами і процесами можна зобразити як регресійне рівняння типу $y = f(x_1, x_2, \dots, x_n)$. Значення прогнозованого показника визначається засобом підстановки в таке рівняння значення ознак (факторів) та оцінювання очікуваного середнього значення результативної ознаки.

В процесі рішення кореляційних і регресійних рівнянь здійснюється пошук численних значень параметрів вихідних залежностей, які можуть бути визначені за допомогою способу найменших квадратів. Сутність останнього в тому, щоб мінімізувати суму квадратичних відхилень відповідними величинами, розрахованими за подібними рівнями зв'язку.

Евристичні методи передбачають здійснення прогнозних розробок за допомогою логічних прийомів і методичних правил теоретичних досліджень. Певні методи цієї групи охоплюють дві підгрупи: інтуїтивні та аналітичні. Серед основних методів першої підгрупи виділяють методи експертної оцінки й “мозкової атаки”, а другої – методи морфологічного аналізу побудови “дерева цілей”, інформаційного моделювання, оптимізації.

У випадку відсутності достатньої статистичної інформації або її неприємності для оцінювання змушено використовується метод експертних оцінок. В його основу покладено спосіб збору необхідної інформації шляхом анкетування. При цьому експертне оцінювання повинне бути складене таким чином, щоб можна було отримати:

- 1) кількісно однозначні відповіді на передбачувані запитання;

2) формалізовані відомості про характер джерел аргументації, ступені впливу кожного із джерел на відповідь експерта;

3) кількісно визначену експертом оцінку рівня його знань предмета, який опановано для аналізу та висновків.

Відомі і застосовуються два підходи до використання вищеведеного методу: застосування індивідуальних та групових оцінок. Індивідуальні оцінки – це коли кожен експерт дає незалежну оцінку у вигляді інтерв'ю або аналітичної записки. Групові оцінки базуються на колективній праці експертів, що застосовані для оцінювання конкретних складових потенціалу підприємства.

Метод “мозкової атаки” [143, с. 247] є різновидом методу групових експертних оцінок і полягає у творчому співробітництві певної групи експертів-фахівців по вирішенню поставленого завдання – шляхом проведення дискусій. Учасники дискусії повинні дотримуватися двох правил: перше – не допускати критики та іронічних відгуків з приводу думок, які висловлюють опоненти; друге – не заперечувати нові ідеї, якими б абсурдними вони не здавалися з точки зору їхньої реалізації в сучасних умовах.

Метод морфологічного аналізу [143, с. 178] побудований на використанні комбінаторики, тобто дослідженні всіх можливих варіантів, виходячи із закономірностей побудови (морфології) об'єкта, що досліджується та аналізується (оцінюється). Оцінювання потенціалу підприємства (організації) здійснюється шляхом комбінування можливих варіантів майбутнього стану об'єкта.

Метод побудови “дерева цілей” застосовується в оцінюванні з метою розбивки основних завдань на підзавдання і формування системи “виважених” за експертними оцінками зв'язків. В прогностичній моделі широко використовуються матриці взаємовпливу і теорія графів.

Специфічним методом оцінювання є метод інформаційного моделювання [114, с. 113]. Він базується на тому, що характерні особливості масових потоків інформації формують умови для оцінювання розвитку конкретних об'єктів на основі джерел інформації, які налічують в собі необхідні логічні документи упорядковані, в певній послідовності.

Одним з таких способів оцінювання є метод оптимізації рядів параметрів конкретних досліджуваних об'єктів за допомогою аналізування якомога широкого кола факторів, пов'язаних з виробництвом і фінансово-економічними показниками, з урахуванням ступеня взаємодії цих чинників.

Можливі і інші методи оцінювання потенціалу підприємства (організації). До групи фактографічних можна віднести, наприклад, випереджальні методи, до яких, власно кажучи, належать методи патентної експертизи. В підгрупі статистичних можливі ще й такі методи оцінювання, як методи інтерполяції, кривих зростання, а в підгрупі аналітичних – метод аналогії, формування спеціальних сценаріїв тощо.

На третьому етапі важливо точно та якісно дослідити варіації показників системи оцінювання. Методи оцінювання потенціалу підприємства можна визначити за допомогою методів планування. Обираючи певний набір методів оцінювання потенціалу підприємства, необхідно дотримуватися певних вимог. Так, такі методи повинні: по-перше, бути адекватними до зовнішніх умов хазяйнування, особливостей різних етапів процесу становлення і розвитку ринкових відносин; по-друге, якомога повніше враховувати профіль діяльності об'єкта оцінювання та різноманітні засоби підприємницької мети – збільшення прибутку.

Ресурсний метод оцінювання потенціалу підприємства з урахуванням ринкових умов хазяйнування і наявності ресурсів може використовуватися при монопольному положенні підприємства або при його слабкій конкуренції [101, с. 59]. Завдання оцінювання встановлюються в залежності від наявних ресурсів підприємства (організації), тобто виходячи з його (її) можливостей. З посиленням конкурентних позицій вихідною позицією, початковим моментом оцінювання стають потреби ринку, попиту на продукцію (послуги). Підприємство самостійно визначає свої цілі та для їх досягнення формує перелік показників і, відповідно, методи щодо його оцінювання.

В залежності від позиції підприємства на ринку використовуються і різні принципи визначень кінцевого і проміжного значень оціночних показників. При монопольному положенні, відсутності загрози з боку конкурентів підприємство може сподіватися, що розвиток в майбутньому буде здійснюватися зі зберіганням тих же тенденцій. В цьому випадку можливе визначення проміжних та кінцевих оціночних показників за допомогою методу екстраполяції, тобто допущення, що темпи і пропорції, які досягнуті на момент оцінювання потенціалу, збережуться в майбутньому.

Принципово протилежним є інтерполятивний метод, відповідно до якого підприємство встановлює мету оцінювання потенціалу і на цій основі визначає тривалість оціночного періоду та проміжні показники дослідження. Таким чином, протиположним до поступального

руху при екстраполяції інтерполятивний метод передбачає зворотний рух – від встановленої мети і відповідного кінцевого значення оціночного планового показника до дослідження проміжних його значень.

Для визначення ступеня доцільності показників важливою є класифікація методів оцінювання за ознакою розрахунку планових завдань. Дослідно-статистичний (середніх показників) метод передбачає для встановлення оціночних показників дослідження фактичних і статистичних даних за минулі роки, а також середніх величин. Більш обґрунтованим є факторний метод, згідно з яким значення оціночних показників визначаються на основі розрахунку впливу найважливіших факторів, що викликають коливання цих факторів. Факторні розрахунки використовуються передусім при оцінюванні ефективності використання потенціалу (визначення можливих темпів зростання продуктивності праці, зниження собівартості продукції тощо).

Найбільш точним є нормативний метод, сутність якого в тому, що оціночні показники розраховуються на базі прогресивних норм використання ресурсів з урахуванням їхніх змін в результаті впровадження організаційно-технічних заходів в плановому порядку [119, с. 85]. Природно, що використання цього методу на підприємстві вимагає побудови відповідної нормативної бази.

Ув'язка потребностей з необхідними для їхнього задоволення ресурсами забезпечується найкращим засобом за допомогою використання балансового методу. Його сутність в тому, що розробляються спеціальні таблиці-баланси, в одній частині яких з різним ступенем деталізації зображуються всі напрями витрат відповідно з потребами, а в другій – джерела надходжень цих ресурсів. Під час розробки балансу необхідно вимагати рівняння обох цих частин. Баланси на підприємстві розробляються для різноманітних видів ресурсів (матеріальних, трудових, фінансових). Матричний метод є подальшим розвитком балансового методу, і сутність його – в побудові моделей взаємозв'язку між виробничими підрозділами і показниками.

В сучасних умовах халяйнування на підприємствах бажано обирати декілька методів оцінювання потенціалу. Оціночні показники повинні бути оптимізовані за допомогою економіко-математичних методів моделювання.

Форма подачі оціночних показників (у вигляді таблиць, рисунків, схем, сітьових графіків) відображає культуру оціночної ді-

яльності підприємства, підвищує точність розрахунків і наочність документів оцінювання.

На четвертому етапі запропонована система оцінювання потенціалу, за умови її впровадження на промислових підприємствах, надасть стабільні стратегічні переваги суб'єкту хазяйнування.

Ураховуючи вищевикладену покрокову послідовність оцінювання потенціалу підприємства, зроблена спроба навести приклад такої її схеми (рис. 8.4).

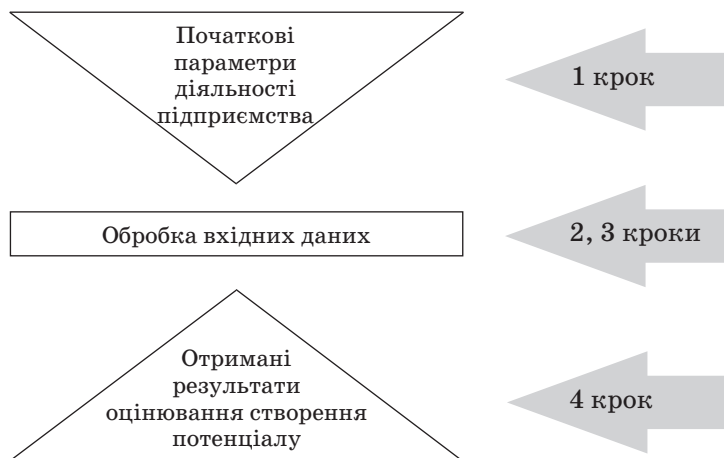


Рис. 8.4. Схема проведення оцінювання потенціалу підприємства

Вхід у систему (рис. 8.4) починається з першого етапу, тобто це дає змогу побачити зв'язок самої системи оцінювання з її зовнішнім середовищем. Таким чином, він дозволяє відокремити найбільш необхідні цілі підприємства, провести збір і підготувати певні вхідні дані для розрахунку наступних показників, що в формують початкові параметри підприємства.

Процеси обробки даних (рис. 8.4) передбачають сукупність другого та третього етапів її побудови, що дозволить провести оцінювання як доцільності формування самого потенціалу, так і його дослідження, коли підприємство плідно працює.

Вихід із системи (рис. 8.4) є останнім, четвертим етапом побудови системи. Він допоможе побачити переваги, які спричинить оцінювання потенціалу підприємства. Від цього залежать результати оцінки.

Таким чином, запропонований підхід до оцінювання потенціалу підприємств промисловості дає змогу отримати узагальнене уявлення про різноманітність процесів, які в ньому протікають. За допомогою даних показників оцінювання можна судити про результати діяльності підприємства, необхідність упровадження нових видів продукції, доцільність виходу на зовнішні ринки та посилення конкурентної позиції на внутрішньому ринку, що актуально для галузей промисловості.

Звернемо увагу на те, що отримані дані в процесі оцінювання потенціалу не є постійними результатами його діяльності, а змінюються в часі під впливом багатьох чинників. Тому доцільно досліджувати ефективність оцінювання його за допомогою традиційних підходів з метою надання гнучкості та мобільності виробничим підприємствам.

8.2. Організація інформаційного забезпечення процесу оцінювання потенціалу підприємства

В реалізації процесу оцінювання потенціалу підприємства, безумовно, значну роль буде відігравати інформаційне забезпечення. Корисність аналізу інформаційної бази оцінюється за ступенем задоволення потреб в інформації про діяльність підприємств різних категорій користувачів. Адже саме у можливості одержати відповіді на питання, які їх цікавлять, і є мета інформаційного забезпечення процесу оцінювання.

Існує кілька груп користувачів інформації про діяльність підприємства, одержуваної в результаті аналізу фінансової звітності. По-перше, виділяють дві великі групи користувачів: внутрішні і зовнішні. До внутрішніх користувачів відносять управлінський персонал підприємства. А зовнішні – розбиваються ще на дві підгрупи: безпосередньо зацікавлені в діяльності підприємства (власники підприємства, кредитори, постачальники і замовники, а також держава) і опосередковано зацікавлені в діяльності підприємства (аудиторські служби, біржі цінних паперів, консультанти з фінансових питань, засоби масової інформації, юристи, торгово-виробничі асоціації, профспілки).

Кожний з вказаних вище користувачів у процесі аналізу фінансової звітності дбає про свої цілі. Від об'єктивного і достовірного інформаційного забезпечення багато в чому залежить успіх при-

йнятих рішень, що ґрунтуються на сукупності висновків щодо результатів комплексного аналізу й обробки різного роду (фінансової і нефінансової) інформації. І не випадково сьогодні інформація має таке велике значення для суб'єкта, що хазяйнує. А в ситуації, пов'язаній з оцінюванням потенціалу підприємства, кожне додаткове джерело інформації дозволить тільки більш обґрунтовано приймати необхідне рішення.

Але перш ніж перейти до організаційних моментів інформаційного забезпечення, слід розглянути його коріння, щоб мати ширше і більш глибоке уявлення про механізм його забезпечення.

Для цього звернемось до вже раніше опублікованих робіт [97; 101; 103; 145], де досліджувалась сутність інформації для підприємства, процес її передачі, сприйняття, послідовність обробки інформації та ефективність її використання.

Сутність інформації впливає й, безперечно, її слід шукати в трактуванні самого слова "інформація". Тут існує кілька тлумачень цього поняття, що є предметом дискусії не тільки економістів і кібернетиків, але і математиків, фізиків, генетиків і філософів. Досить навести відомі усьому світу такі імена вчених: із закордонних – Вінер Н., Шеннон К., із країн СНД – Глушков В.М., Колмогоров А.Н., Котельников В.А., Харкевич А.Д., Ясін Е.Г. та ін. [27, 35, 68, 71, 128, 147], які присвятили свої наукові праці дослідженню цього питання. Визначень терміна "інформація" багато, вони складні і суперечливі, і причина в тому, що цим займаються багато наук, які переслідують різні цілі і завдання.

У найбільш загальному вигляді інформація походить від латинського слова "informatio" і означає повідомлення, роз'яснення, тлумачення, представлення, виклад чого-небудь [25, с. 164]; відомості про навколишній світ і процеси у ньому, що сприймаються людиною чи спеціальним пристроєм [51, с. 205; 147, с. 205]; зведені дані, значення економічних показників, що є об'єктами збереження, обробки, передачі і використання в процесі аналізу і вироблення економічних рішень при управлінні.

При третьому підході [114, с. 135] сутність інформації полягає в тому, що це один з видів ресурсів, використовуваних в економічних процесах, одержання якого вимагає витрат, і її варто включати у витрати виробництва і обігу.

Четвертий (авторський підхід) [65, с. 55 - 56] свідчить про те, що інформація – це ходовий товар, здатний приносити дохід і має певний ступінь ризику.

І останнє [139, с. 102], інформація – це одне з основних універсальних властивостей матерії, пов’язаних з поняттям “відображення”.

При всіх існуючих трактуваннях можна побачити існування двох об’єктів: джерела інформації і споживача (одержувача), яким може бути наше підприємство чи, у випадку оцінювання потенціалу підприємства, дослідник чи аналітик. Передача інформації від одного об’єкта до іншого відбувається за допомогою певних сигналів чи угод здебільшого таких, що не мають ніякого прямого фізичного зв’язку зі змістом інформації. У цьому контексті можна говорити про існування невизначеності ризику в ухваленні рішення на основі наявних сигналів. Існує необхідність оцінювати корисність і цінність одержуваної інформації. З огляду на це, варто погодитися з думкою Лопатникова Л.І. [75, с. 102 – 103], що інформацію можна розглядати як відомості, знання, повідомлення, що допомагають вирішити те чи інше завдання управління, тобто зменшити невизначеність результатів. Вона тим корисніше і цінніше, чим скоріше і з меншими витратами приводить до вирішення завдання.

Цікаві, з позиції генезису, дослідження, що проводились у 70-х роках і пов’язані з процесом передачі інформації від джерела до споживача [75, с. 103; 80, с. 11 – 12]. Цей процес охоплює проходження трьох фільтрів, зображених на рис. 8.5.

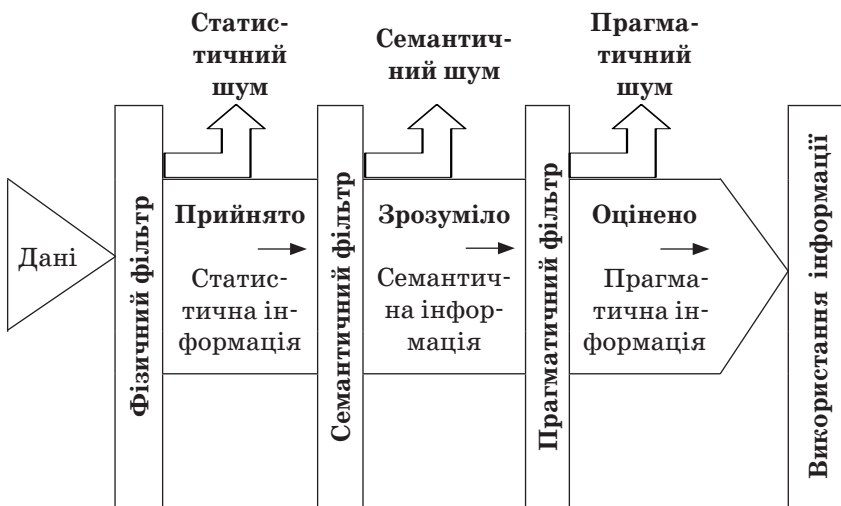


Рис. 8.5. Процес передачі та сприйняття інформації

а) фізичного чи статистичного (кількісне обмеження за пропускнуою здатністю капіталу, незалежно від змісту даних, тобто з погляду синтактики).

б) семантичного (добір даних, що можуть бути зрозумілі одержувачем, тобто відповідають тезаурусу його знань);

в) прагматичного (добір серед зрозумілих відомостей тільки тих, котрі корисні для досягнення поставлених цілей).

Можна стверджувати, що існує три аспекти вивчення проблем інформації, а саме: синтаксичний, семантичний і прагматичний.

Дуже часто поняття “інформації” зводять до поняття “дані” [29, с.10; 57, с. 108]. Але дані – це лише ті сигнали, з яких після відповідної обробки (проходження через фільтри) можна витягти необхідну інформацію.

Грунтуючись на цих підходах, сьогоденні дослідження спрямовані в основному не на етапи проходження інформації через фільтри, а на процес трансформації даних у ту інформацію, що необхідна для ухвалення рішення на рівні підприємства. І тут можна розглянути схему, яка допоможе зрозуміти механізм прийняття рішення про формування потенціалу підприємства (рис. 8.6).

На першому етапі відбувається збір і підготовка даних (факти, оцінки, техніко-економічні показники, зв'язки, слухи і т.п.), що великим потоком стікаються і відбираються для віднаходження необхідного рішення і реалізації поставлених цілей і завдань формування і розвитку потенціалу підприємства. На цьому етапі варто відсіяти зайві і несуттєві дані, тобто обмежити весь потік тільки тією інформацією, що може вплинути на остаточне ухвалення рішення.

На II етапі здійснюється аналітична обробка початкових відомостей і розрахунок необхідних результативних показників, що дозволяють знайти нову нішу в діяльності хазяйнуючого суб'єкта.

На третьому етапі йде процес виявлення взаємозв'язків і інтерпретація показників, що необхідні і корисні для досягнення поставлених завдань.

Четвертий етап характеризується розробкою комплексу заходів, висновків і рекомендацій, необхідних для вироблення шляхів і напрямків вирішення поставленої проблеми.

Але, перш ніж приймати необхідні рішення, потрібно ще раз розмежувати інформацію, що надходить, за змістом. Традиційно її підрозділяють на суспільно-політичну, соціально-економічну, науково-технічну і т.п. [75, с. 103].

Інші [116, с.164 – 165], зі складу соціально-економічної, виділяють ще суто економічну інформацію і стверджують, що вона є, з одного боку, результатом розвитку соціально-економічних наук, тобто є їх кінцевим продуктом, а з іншої - є невід’ємною її частиною, фундаментом їх розвитку, відображенням усіх суспільно-економічних явищ і процесів.

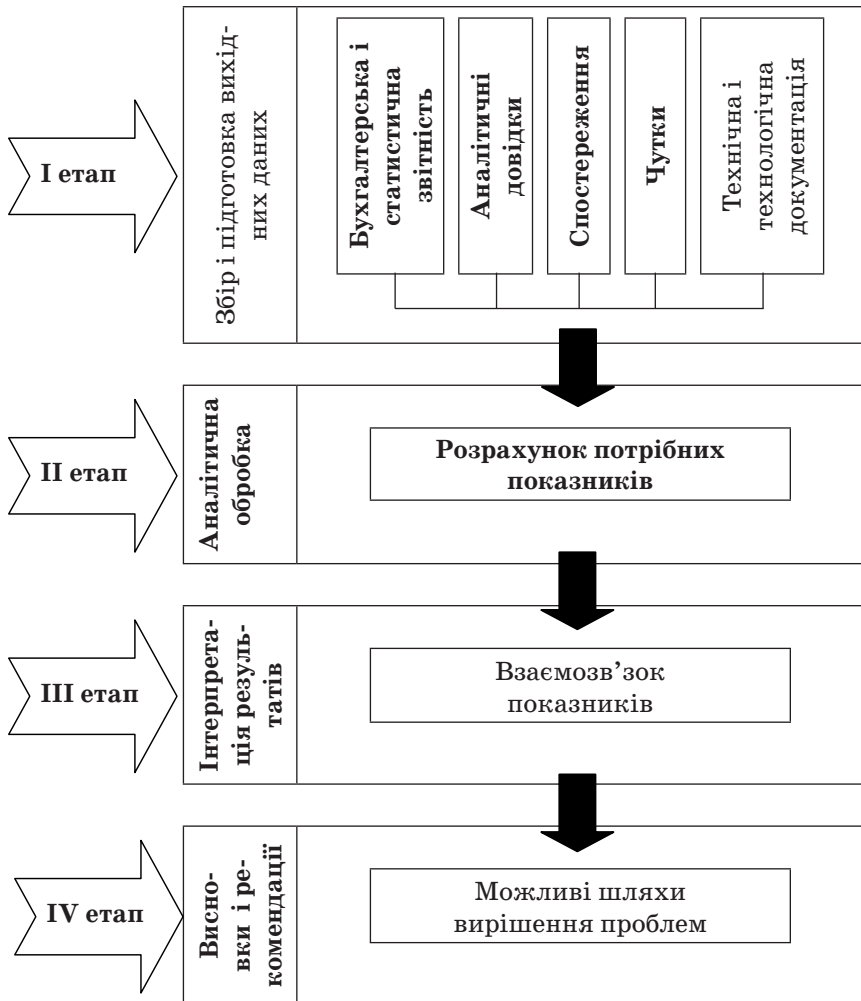


Рис. 8.6. Етапи обробки інформації на рівні підприємства

Решта, [142, с. 94], абстрагуючись від процесів, що відбуваються в світі, розглядають інформацію тільки лише як об'єктивну і суб'єктивну.

У цілому класифікацій інформації багато, і вона одержує своє найменування в залежності від характеристики завдань, які необхідно вирішувати на її основі, і даних закладених у її зміст [127, с. 5 – 6]. На цій основі користуються інформацією [139, с. 103]: статистичною (постійною) і динамічною (перемінною); первинною, похідною і вихідною інформацією; керуючою та сповіщаючою; надлишковою, корисною і помилковою.

Узагальнюючи наявні підходи, на наш погляд, будь-яку інформацію, що надходить від різних джерел, найбільш доцільно класифікувати за такими рівнями: призначення, тип переданої інформації, спосіб поширення, ступінь переробки, сфера використання інформації.

В умовах інформаційного буму кожне підприємство проявляє себе особливим чином, але при цьому майже усі прагнуть заощадити час, використовуючи у своїй діяльності лише відому інформацію, уникаючи при цьому нецікавої, що не заслуговує на увагу і навіть шкідливу. У даному випадку можна вести мову про “інформаційну екологію”, яку можна характеризувати таким показником, як надмірність інформації. Межі “надмірності”, природно, встановлюються в залежності від фізіологічних і біологічних можливостей людини, але також при цьому варто враховувати прагнення за одиницю часу одержати якомога більше різноманітної, корисної і потрібної інформації.

Поняття “надмірність” є досить складним і, як правило, пов'язане з інтересами підприємства. Усе, що викликає інтерес, – не здається надлишковим, хоча можуть бути і повтори, і дублювання інформації, і ознайомлення з уже відомими фактами, але, з іншого боку, усе, що нецікаво – зайве, непотрібне і надлишкове. У цьому зв'язку виникає необхідність відгородити підприємство і його фахівців, що приймають рішення, від “забруднення” усякого роду негативною інформацією. Звідси виникає потреба оцінювати “якість” інформації.

Звертання до якісної сторони інформації викликає цілий ряд підходів як до визначення цього поняття, так і до його застосування до явищ дійсності. Одним з таких підходів є аксиологічний, що зв'язує поняття якості інформації з поняттям цінності і практичної значимості [93]. Інформація може бути цінною – оскільки сприяє

досягненню поставлених цілей і завдань. Та ж сама інформація може мати різну цінність, тому що використовується для досягнення різного роду цілей. Можна стверджувати, що цінність інформації для підприємства залежить від мети, котру воно ставить перед собою.

Другий підхід – семантичний [128] має на меті виявлення якісної, значущої сторони інформації. З цього погляду інформація розглядається за змістом.

Третій підхід – синтаксичний, пов'язаний з формою інформації.

Виходячи з цього, можна стверджувати, що “якість” інформації пов'язана з рівнем знань у споживача інформації. Причому можна запропонувати визначити якість інформації за допомогою зміни тезаурусу споживача. Для різних тезаурусів та сама інформація має різне значення, тому що по-різному їх змінює. Для оцінки зміни тезауруса фінансового менеджера чи дослідника, що буде приймати рішення про формування потенціалу підприємства, можна використовувати поліпшені за період використання інформації показники фінансової діяльності в різних галузях: фінансування, інвестування, управління.

Серйозною проблемою в забезпеченні інформації є її оптимальність. На наш погляд, оптимальний рівень інформації повинен надавати можливість здійснювати найбільш раціональний обмін інформацією на всіх рівнях управління підприємством. Але при цьому потрібно передбачати створення необхідних і достатніх умов для збору, збереження, переробки і передачі інформації; залучення всіх членів колективу в однаковій мірі до ціннісних якостей інформації й оперативне їх забезпечення всіма необхідними відомостями. І останнє: щоб уміло володіти безліччю інформаційних цінностей, кожному члену колективу необхідно мати високий рівень інформаційної культури, тобто той обсяг тезауруса, котрий дозволяє йому приймати рішення на всіх стадіях виробничого процесу.

Звідси випливає, що інформацію можна вважати ефективною, якщо вона враховує інтереси, запити, очікування тих, хто її сприймає. Якщо цього нема, то не може бути і мови про її ефективне використання. В даному зв'язку варто вести мову про інтегровану і диференційовану ефективність інформації:

Якщо одержувана інформація відбиває інтерес більшого числа працівників підприємства і найбільш важлива з погляду вирішуваних проблем і подій, які відбуваються на підприємстві, то в такому випадку варто говорити про інтегровану ефективність інформації.

Коли ж інтерес до інформації має специфічний характер і суто особисті, суб'єктивні особливості, то можна стверджувати про наявність диференційованої ефективності інформації.

Слід зазначити, що час висуває все нові і нові вимоги до інформації. І головна проблема – пошук необхідної інформації і невідповідність її запитам споживачів. Практика показує, що 90% усієї необхідної інформації міститься не в середині кожної галузі народного господарства, а на “стиках” галузей [65, с. 125]. У цьому зв'язку необхідно вести мову про зовнішні і внутрішні бар'єри. До внутрішніх, наприклад, можна віднести психологічні і фізіологічні особливості людини, а також її кваліфікаційні здібності сприймати все зростаючі обсяги інформації. А до зовнішніх належать: географічні, історичні, відомчі, мовні і навіть економічні бар'єри. Тобто тут варто вже говорити про необхідність вибіркової інформації і її відповідність поставленим цілям. У такій ситуації необхідно скористатися вибором конкретних об'єктів дослідження, і за отриманою інформацією судити у цілому про ефективність інформаційного забезпечення для підприємства, керуючись при цьому принципом, що про усе довідатися неможливо, та й не потрібно з практичної точки зору, оскільки детальна і докладна інформація обходиться підприємству дорожче, ніж ефект від її використання. Таким чином, зусилля, які підприємство повинне докладати аби забезпечити себе необхідною інформацією, мають бути усвідомленими і керованими процесом.

Процес формування потенціалу підприємства за своїми ознаками можна порівнювати з процесом інвестування капіталу, що складається з вкладення вільних коштів у різні форми фінансового, матеріального багатства чи активи. Цей процес припускає порівняння об'єктів інвестування зі сформованою структурою попиту та пропозицій на фінансові ресурси та управління процесом інвестування. Чим точніше будуть визначені майбутні доходи інвестора, тим вище успіх інвестування чи переміщення. Коли власники інвестиційних ресурсів і споживачі таких ресурсів – різні особи, то на фінансових ринках виникає нерівномірний розподіл інформації. Цей розподіл можна подолати за допомогою додаткової інформації. Чим складніше процес формування потенціалу, тим вище потреба в додатковій інформації.

Нерівномірний розподіл інформації властивий не тільки відносинам інвесторів і безпосередніх підприємців, що споживають інвестиційні ресурси, але і самим інвесторам. Одні власники

інвестицій мають великий обсяг інформації, інші – малий. Для створення рівних умов діяльності інвесторів держава вимагає обов'язкового мінімуму фінансової і ділової інформації, котру повинні публікувати і поширювати приватні фірми й акціонерні товариства.

Використання інформації залежить від обраного ступеня ризику. Інформація стає в такому випадку фактором доходу і, власне кажучи, продуктивним ресурсом. У нових умовах торгівля інформацією перетворюється на фактор комерційної діяльності самого власника інформації, а плата за інформацію – платою за ризик, що поділяє інвестор із власником інформації. Специфічною формою оплати інформації інвестором є передача їм своїх ресурсів власнику інформації. Відбувається обмін інформацією й інвестиційними ресурсами. Власник фінансових ресурсів прагне розділити ризик із власником інформації. Чим більше інформації збере власник ресурсів, тим більш грамотно буде укладений контракт із власником інформації. Але в реальному житті досить важко дати об'єктивну оцінку зібраної інформації, тому що існує ряд суб'єктивних і об'єктивних факторів, здатних спотворити вихідну інформацію.

При укладенні контракту власники ресурсів і інформації розраховують на максимальне задоволення своїх інтересів. У одного із власників одним з факторів інтересу є ціна його інформації, що залежить від умов контракту. Підписуючи контракт, він вже заздалегідь може визначити розмір свого доходу. Інший же (власник ресурсів), укладаючи контракт, розраховує на те, що контракт буде складений так, що контрагент із метою одержання бажаної компенсації повинен буде домагатися забезпечення його інтересів. Однак не існує ситуацій, які б гарантували врахування усіх моральних витрат двох сторін. Власник інформації може створювати специфічні умови поширення інформації, за допомогою яких він впливає на укладання контрактів. Чи буде продавець інформації спотворювати факти, використовувати секретні дані, відомі йому одному; чи буде обманювати, підтасовувати цифри, залежить тільки від відносин між продавцем інформації і власником ресурсів.

Власник інформації буде свої дії, виходячи з пріоритету своїх короткострокових чи довгострокових інтересів. У його інтересах створити у власника ресурсів максимальні очікування від реалізації контракту. У даному випадку основними критеріями оцінки стає розмір доходу, котрий одержить власник ресурсів. Для того щоб впливати на обсяг доходу, власник інформації повинен постій-

но формувати поточні відомості для власника ресурсів, щоб підтримувати його інтерес і очікування.

Однак конфлікт інтересів власників ресурсів і інформації може частково розв'язатись за допомогою гарантування інформації, що надходить на фінансові ринки. До таких факторів, що знижують надійність як минулої, так і майбутньої інформації, належать неповні статистичні звіти компаній, що здійснюють інвестування капіталу, відсутність регулярних публікацій загальноекономічної інформації, труднощі в одержанні наявної інформації і її перекручування, відсутність законів, що регулюють обмін комерційною і діловою інформацією.

Для кожного власника інвестиційних ресурсів цілком очевидне бажання одержувати найбільший дохід від інвестування капіталу протягом тривалого періоду, а для цього необхідне прогнозування інвестиційного ринку на основі постійного збору й аналізу інформації про фінансові активи. Прогноз буде тим точніше, чим повніше буде інформація, що включає закономірності, тенденції, зовнішні впливи і т.п. Але дуже часто випадкові коливання повністю порушують результати довгодіючих тенденцій. Тому можна стверджувати, що в умовах високорозвинених ринків немає можливості пророчити рух цін на фінансовому ринку, навіть на тиждень уперед, не володіючи при цьому особливою інформацією. Ця інформація може представляти дані, мало доступні широкому колу осіб; містити факти, на основі яких можна зробити висновок про зміни цін і доходів фінансових активів, умов відтворення капіталу емітентів. У даному випадку мова йде про внутрішню комерційну інформацію, володіння якою може дозволити правильно і вчасно вибрати інвестиційне рішення і забезпечити високий прибуток. Отже, тривалість успіху залежить від того, наскільки достовірна і доступна ця інформація.

Необхідно відзначити, що в даний момент відбувається процес реформування системи обліку і звітності у всіх сферах народного господарства. Це, насамперед, пов'язано зі зростаючим процесом інтеграції України у світове співтовариство, її участю в міжнародному ринку капіталів і збільшенням кількості користувачів фінансово-економічною інформацією. Багато хто з користувачів інформації вимагають додаткових даних, котрі, на жаль, сьогодні відсутні в наявній звітності і плановій документації. Все це свідчить про те, що вся економічна документація й інформація повинна

бути приведена у відповідність з певними вимогами, стандартами і принципами.

Якщо звернутись до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку [80, с. 35–41] та праць Голови С. [37, с. 13–14] – головно-го впроваджувача цих стандартів в Україні, то в них підкреслюється, що основними якісними характеристиками, яким повинна відповідати фінансова звітність, має бути: принцип нарахування, безперервність, зрозумілість, доречність, суттєвість, достовірність, правдиве подання, превалювання сутності над формою, нейтральність, обачливість, повнота, зіставленість, своєчасність, збалансованість якісних характеристик, справедливе (чи правдиве) відображення подій.

Інші ж українські автори – Савчук В.П., Прилипко С.І., Величко О.Г. [114, с. 86–89], підкреслюючи вже тільки важливість уніфікації бухгалтерської звітності для прийняття рішення про вкладання капіталу, зосереджуються лише на: доречності інформації, її достовірності, зрозумілості, зіставленості та відповідності принципам нарахування і безперервності функціонування.

Якщо ж звернутись до публікацій зарубіжних колег [137], то тут вже підкреслюється, що бухгалтерська, фінансова звітність та аудит є скоріше гнучким мистецтвом, ніж жорсткою наукою, тому рекомендується використовувати у звітності додаткові дані, якщо мати справу з багатонаціональним бізнесом. Якраз таку ситуацію ми можемо розглядати у випадку оцінювання потенціалу підприємства. За такої ситуації необхідно мати у звітності корисну інформацію:

1. Організаційну і географічну структуру підприємства або фірми.
2. Відмінність між економічними, юридичними та податковими умовами (які мають відношення до обліку та звітності) у своїй країні та за її межами.
3. Позитивний і негативний вплив вищезгадуваних відмінностей на фінансову звітність.
4. Позитивний та негативний вплив зміни рівня цін і те, яким чином керівництво планує захистити інтереси акціонерів.
5. Характер операцій за кордоном, тобто чи є вони коротко- або довгостроковими; чи розглядаються окремі напрями діяльності в залежності або незалежності один від одного і, отже, чи подаються обсяги та результати в іноземній валюті з поділом їх за напрямком діяльності.

Таким чином, узагальнюючи існуючі точки зору на подання інформації, можна виділити принципи, яким вона повинна відповідати і яких треба дотримуватись на підприємстві:

принцип необхідності, що випливає з факту, що будь-яка виробничо-економічна документація повинна забезпечувати інформацію про фінансовий стан, результати і перспективи діяльності господарюючого суб'єкта, а також служити прийняттю обґрунтованих економічних рішень;

принцип якості, який описується якісними характеристиками виробничо-економічної звітності, а саме значущістю, вірогідністю, порівнянністю і доступністю. Найбільш важливою характеристикою є доступність інформації і розуміння її користувачами. Тому наведені відомості повинні бути зрозумілі для користувачів будь-якого рівня, але, крім того, вони повинні бути значущі для прийняття рішень. А це можливо, коли інформація дозволяє оцінити минуле, сьогодення і перспективи розвитку; мати здатність на її основі будувати прогнози. У свою чергу це забезпечується тільки у випадку, коли інформація достовірна, тобто в ній відсутні значні помилки і необ'єктивність. Основними умовами наявності достовірної інформації є компетентність і незалежність. І, нарешті, користувачі (дослідники) повинні мати можливість зіставляти наявну інформацію з метою виявлення тенденцій і певних залежностей у результатах діяльності. Для цього необхідно проводити єдину облікову політику, а у випадку її зміни ідентифікувати розбіжності в ній за попередні періоди;

принцип достатності, який характеризується визначенням необхідної кількості форм і складу наявних у них показників. При цьому повинне бути повністю виключене дублювання, витримані вимоги мінімального обсягу інформації, її безперервність, накопичення, а також основну увагу необхідно приділяти тому факту, що зміст має перевершувати форму.

Процес прийняття рішень пов'язаний з вибором способу збільшення власного капіталу, його інвестування, надання кредиту і т.п. Він вимагає певну кількість даних, що характеризують загальне економічне і фінансове становище, стан бухгалтерського обліку, стиль управління і т. п. Жодне кваліфіковане й обґрунтоване рішення не може бути прийняте без аналізу даних бухгалтерської і фінансової звітності, оскільки вони відбивають події, що мали місце (це так звана минула інформація). Однак при цьому варто врахувати їхню обмеженість:

По-перше, уся фінансова інформація містить дані, оцінювані у вартісному вираженні, у той час, як деякі істотні характерис-

тики господарської діяльності не можуть бути виражені тільки в грошах.

По-друге, негнучкість наявних показників вимагає їхнього узагальнення й агрегування.

По-третє, суб'єктивізм укладачів звітності не збігається з вимогами користувачів, що мають свої уявлення про минулу (поточну) інформацію. Ступінь деталізації звітності розрахований в основному на сподівання, так званого середнього користувача.

По-четверте, чим частіше подається звітність, тим більше умовність використаних оцінок, яка пов'язана з тривалістю періоду для визначення майбутніх результатів завершення угод. У результаті таких умовностей величини, що зазначені в звіті, не відбивають їхньої реальної вартості.

По-п'яте, нестабільність вартісних вимірників не дозволяє підсумовувати показники фінансових активів за різні періоди часу, тому необхідні додаткові розрахунки, які б враховували нестабільність грошової одиниці.

Таким чином, сучасна інформація і її джерела стають усе більш ходовим і дорогим товаром. Шанс одержання великих прибутків можливий лише за наявності доступної інформації, прогнозування моментів зміни умов фінансових ринків, сортування об'єктів інвестування за доходами, ризиками, а також при диверсифікованості капіталу.

Для організації чіткого інформаційного забезпечення процесу оцінювання потенціалу підприємства повинна бути розроблена багатоканальна інформаційна система. Досвід показує, що єдина монолітна інформаційна система не може відповідати різним потребам дослідників і аналітиків, які приймають рішення щодо переміщення, і потреби координації центрального керівництва підприємством по вертикалі і горизонталі. Багатоканальна система дозволить використовувати необхідну інформацію керівникам, дослідникам і аналітикам для прийняття рішень у межах їхньої компетенції, а також для передачі паралельної, але різної інформації, необхідної по горизонталі та вертикалі для централізованого планування і координації, і буде передбачати зворотний зв'язок із усіма структурами такої системи.

При побудові такої системи слід пам'ятати побажання зарубіжних спеціалістів [146, с. 337]. По-перше, комп'ютер – це система не більш ніж звичайний арифмометр. Комп'ютеризовані системи не принесуть необхідної користі без безпосередньої участі у цій роботі керівництва, дослідників чи аналітиків, щоб запобігти обслугову-

ванню примх комп'ютерного відділу. По-друге, ефективні інформаційні системи можна створити тільки через певний проміжок часу на базі обдуманих потреб і інформації, яка надходить з усіх рівнів управління. І, по-третє, підкреслимо, що у цьому випадку інформаційне забезпечення складної самоорганізуючої системи потребує спеціальних методів опису і управління. Як уточнюють ще і інші спеціалісти [142, с. 490], які вивчають український інвестиційний ринок, це буде вимагати ще й декомпозиції (розщеплення) цих систем на окремі частини для вирішення складних завдань.

Звідси підсумок, що для кожного підприємства повинна існувати своя специфічна система інформаційного забезпечення формування і розвитку потенціалу підприємства, яка потребує певного обміркування і досвіду роботи з нею. Але для кожного окремого підприємства можна рекомендувати, як і за якими принципами слід організувати інформаційне забезпечення оцінювання потенціалу підприємства.

Для цього ще визначимо значення терміна “організація”. За своїм змістом він багатозначний. Найбільш поширене таке вживання цього терміна: організація – це будова, устрій (буквальне значення) [146, с. 368 – 369]. Але це не останнє його значення. Якщо пов'язувати цей термін з інформацією та інформаційними системами [52, с. 8; 139, с. 191; 147, с. 22 – 23], то тоді організація – це:

організованість, внутрішня дисципліна;

внутрішня упорядкованість, узгодженість, взаємодія більш чи менш диференційованих та автономних частин цілого;

об'єднання для роботи, управління їхньою роботою, узгодженість роботи окремих частин і окремих робіт, контроль за роботою;

діяльність людей по утворенню упорядкованості об'єкта і суб'єкта управління так само, як і відносин між ними;

об'єднання людей для спільної реалізації загальних цілей, програм;

здатність матерії породжувати нескінченну різноманітність зв'язків і відносин між об'єктами, оформлювати та упорядковувати їхні зміни.

Таким чином, у нашому випадку, коли ми розглядаємо організацію інформаційного забезпечення оцінювання потенціалу підприємства, можна трактувати цю діяльність як упорядковану, узгоджену взаємодію людини і обчислювальної техніки, усіх ланок ланцюга, які будуть утворювати інформаційну систему. Слід підкреслити ще два аспекти організації: функціональний (або динамічний) і структурний. Перший аспект характеризує внутрішню

стабілізацію і динамічну стійкість системи, її цілісність та формується для вирішення протиріч між факторами, які впливають на систему з боку зовнішнього середовища. А інший – свідчить, що організація інформаційного забезпечення повинна існувати і розвиватися у рамках певних організаційних структур (підприємств, фірм, міст, регіонів і т. п.). Саме таке поняття організації ми розуміємо, коли вмонтовуємо інформаційне забезпечення в процес оцінювання потенціалу.

На першому етапі інформаційного забезпечення процесу оцінювання необхідно мати вихідну інформацію, яка б дозволила відповісти на запитання, які проблеми існують на підприємстві? Для чого необхідно займатись цими питаннями? Чи достатня кваліфікація керівників і спеціалістів для вирішення питань переміщення сфери діяльності підприємств?

На другому етапі інформація повинна відповісти на запитання, яким чином буде вирішуватися питання оцінювання потенціалу? Які існують проблеми і підходи до їхнього вирішення? Які обсяги підготовчих робіт очікуються?

На третьому етапі інформаційне забезпечення дозволить відповісти на запитання, що конкретно буде здійснюватись на кожному кроці реалізації процесу оцінювання? Які дані, звіти чи інша документація фіксуватимуть усі моменти процесу оцінювання?

Інформація четвертого етапу вже має відповісти на запитання, які результати має процес оцінювання? Хто виконує і хто контролює цю роботу? Які подальші орієнтири процесу оцінювання?

Таким чином, інформаційне забезпечення процесу оцінювання потенціалу повинне бути організоване таким чином, щоб максимізувати внутрішній потенціал підприємства, мінімізувати його слабкості, розкрити його можливості, виявити ступінь безпеки, зв'язки, які існують між усіма цими факторами.

Таким чином, здійснення процесу оцінювання потенціалу підприємства неможливе без достатньої організації інформаційного забезпечення.

Ефективність інформації можна кваліфікувати як інтегровану і диференційовану. Але на кожному підприємстві для кожної окремої форми оцінювання потенціалу є своя система (підсистема) забезпечення інформацією, яка повинна бути багатоканальною і відповідати різним потребам як дослідників, так і керівників підприємства. Для більшої ефективності використання інформації пропонується будувати систему інформаційного забезпечення

шляхом побудови блочної структури, де кожен блок такої структури характеризуватиме вихідне становище, поточні дії оцінювання потенціалу та його майбутні результати.

8.3. Аналіз структури майна підприємства

Майно підприємства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства. Джерелами формування майна підприємства є [11]:

- грошові та матеріальні внески засновників;
- доходи, одержані від реалізації продукції, послуг, інших видів господарської діяльності;
- доходи від цінних паперів;
- кредити банків та інших кредиторів;
- капітальні вкладення і дотації з бюджетів;
- майно, придбане в інших суб'єктів господарювання, організацій та громадян у встановленому законодавством порядку;
- інші джерела, не заборонені законодавством України.

Цілісний майновий комплекс підприємства визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод, на умовах і в порядку, визначених цим Кодексом та законами, прийнятими відповідно до нього [7, 73]. Реалізація майнових прав підприємства здійснюється в порядку, встановленому законодавчими актами України.

Володіння і користування природними ресурсами підприємство здійснює в установленому законодавством порядку за плату, а у випадках, передбачених законом – на пільгових умовах.

Державне унітарне підприємство утворюється компетентним органом державної влади у розпорядчому порядку на базі відокремленої частини державної власності, як правило, без поділу її на частки, і входить до сфери його управління. Орган державної влади, до сфери управління якого входить підприємство, є представником власника і виконує його функції у межах законодавчих актів (або) – встановлених законами актами. Майно державного унітарного підприємства перебуває у державній власності і закрі-

плюється за таким підприємством на праві господарського відання чи праві оперативного управління [6].

Державне комерційне підприємство є суб'єктом підприємницької діяльності, діє на основі статуту і несе відповідальність за наслідки своєї діяльності усім належним йому на праві господарського відання майном згідно із законами України.

Держава та орган, до сфери управління якого входить державне комерційне підприємство, не несуть відповідальності за його зобов'язаннями, крім випадків, передбачених законами України.

Державне комерційне підприємство [6] зобов'язане приймати та виконувати доведені до нього в установленому законодавством порядку державні замовлення, враховувати їх при формуванні виробничої програми, визначенні перспектив свого економічного і соціального розвитку та виборі контрагентів, а також складати і виконувати річний та з поквартальною розбивкою фінансовий план на кожен наступний рік.

Аналіз проводиться шляхом порівняння даних загальної вартості майна підприємства (валюти балансу) на початок і кінець звітного періоду. При цьому зменшення валюти балансу за звітний період свідчить про скорочення підприємством господарської діяльності, що призводить до його неплатоспроможності.

При аналізі балансу виявляють такі його статті, які свідчать про недоліки та незадовільну роботу підприємства і його фінансовий стан.

Аналізу підлягають I, II, III розділи активу балансу [41, с. 145].

Активи підприємства та їхня структура вивчаються як з точки зору їхньої участі у виробництві, так і з точки зору оцінки їхньої ліквідності. Безпосередньо з'ясовується участь у виробничому циклі основних фондів, нематеріальних активів, запасів і затрат, коштів. При цьому уточнюються найбільш ліквідні активи підприємства: кошти на рахунках, а також короткострокові цінні папери, та найменш ліквідні активи – основні фонди, що знаходяться на балансі підприємства та інші позаоборотні активи.

Зміна структури активів підприємства в бік збільшення частки оборотних засобів може вказувати на [78]:

- формування більш мобільної структури активів, що сприяє прискоренню оборотності засобів підприємства;
- відволікання частини поточних активів на кредитування споживачів товарів, робіт, послуг підприємства, дочірніх

підприємств та інших дебіторів, що свідчить про фактичну іммобілізацію цієї частини оборотних засобів із виробничого циклу;

- згортання виробничої бази;
- викривлення результатів оцінки основних фондів внаслідок існуючого порядку їхнього бухгалтерського обліку та інше.

Для того щоб зробити однозначні висновки про причини зміни даної пропорції в структурі активів, проводиться детальний аналіз розділів і окремих статей активу балансу.

Враховуючи, що питома вага основних засобів та необоротних активів може змінюватись внаслідок впливу зовнішніх факторів (наприклад, порядок їхнього обліку, при якому коригування вартості основних фондів в умовах інфляції здійснюється із запізненням, в той час як ціни на сировину, матеріали, готову продукцію можуть збільшуватися досить високими темпами), необхідно звернути особливу увагу на зміну абсолютних показників форми № 1 за звітний період, яка відтворює рух основних засобів (зміну норм амортизації та груп розподілу основних фондів, вибуття та введення в експлуатацію нових).

Аналізується рух основних фондів та амортизаційних відрахувань за попередній та поточний роки (форма 11-ОФ (річна), дані аналітичного бухгалтерського обліку за звітний період) [116, с. 46]. Звертається увага на основні фонди підприємства, які придбані, реалізовані, ліквідовані або здані в оренду протягом поточного року.

Оборотні засоби підприємства складаються із запасів і затрат та коштів, розрахунків та інших активів.

Швидкість обороту оборотних коштів підприємства є однією з якісних характеристик фінансової політики підприємства. Чим більша швидкість обороту, тим ефективніше працює підприємство.

Тому абсолютне чи відносне зростання оборотних коштів може свідчити не тільки про розширення виробництва або дію факторів інфляції, але й про уповільнення їхнього обороту, що викликає збільшення їхньої маси.

Збільшення питомої ваги виробничих запасів у структурі активів може свідчити про:

- зростання виробничого потенціалу підприємства;
- прагнення за рахунок вкладень у виробничі запаси захистити грошові активи підприємства від знецінення під впливом інфляції;

- нерациональність обраної господарської стратегії, внаслідок чого значна частина поточних активів іммобілізована в запасах, ліквідність яких може бути незначною.

При значному збільшенні запасів і затрат необхідно проаналізувати, чи не відбувається це збільшення за рахунок необґрунтованого відволікання активів з виробничого обороту, що призводить до збільшення кредиторської заборгованості і погіршення фінансового стану підприємства.

При аналізі розділу “Грошові кошти, розрахунки та інші активи” активу балансу необхідно звернути увагу на темпи росту дебіторської заборгованості, в тому числі безнадійної [80]. Зростання цих статей балансу свідчить про надання підприємством товарних позик для споживачів своєї продукції. Кредитуючи їх, підприємство фактично ділиться з ними частиною свого прибутку. В той же час підприємство може брати кредити для забезпечення своєї господарської діяльності, що призводить до збільшення власної кредиторської заборгованості.

Для аналізу майна підприємства можуть застосовуватися фінансові коефіцієнти [94]:

- коефіцієнт зносу основних засобів;
- коефіцієнт відновлення основних засобів;
- коефіцієнт вибуття основних засобів;
- активна частина основних засобів.

Детальний аналіз цього питання дає можливість установити, якою мірою підприємство може спиратися на власні кошти і скільки треба позичити, а також наскільки ефективно використовуються власні й позичені кошти. Отже, менеджер матиме змогу вирішити, наскільки надійними є джерела засобів і що треба зробити в майбутньому для забезпечення грошових надходжень. Цей аналіз уможлиблює також визначення відповідності стратегії підприємства (фірми) напрямкам використання коштів з тим, щоб у разі необхідності вжити заходів для виправлення ситуації.

Контрольні запитання

1. Визначте призначення економічної оцінки.
2. Наведіть послідовність етапів оцінювання потенціалу підприємства.

3. Сформулюйте принципи формування моделі оцінювання потенціалу підприємства.
4. Які методи оцінювання формування потенціалу підприємства ви знаєте?
5. Запропонуйте групи користувачів інформації щодо оцінювання потенціалу підприємства.
6. Охарактеризуйте процес передачі та сприйняття інформації.
7. Наведіть етапи обробки інформації на рівні підприємства.
8. Джерелами формування майна підприємства є: ...
9. Зміна структури активів підприємства в бік збільшення частки оборотних засобів може вказувати на: ...
10. Збільшення питомої ваги виробничих запасів у структурі активів може свідчити про: ...

ІХ. ПРАКТИЧНІ ЗАВДАННЯ

І. Формування методологічних основ оцінювання вартості майна

Тестове завдання

1. Поняття “майно” визначає:
 - а) економічні відносини суб’єктів ринку;
 - б) правові відносини суб’єктів ринку;
 - в) майнові відносини суб’єктів ринку.

2. До об’єктів майна належать:
 - а) зелені насадження вулиць;
 - б) літаки;
 - в) автомобілі;
 - г) квартири.

3. Економічний принцип, згідно з яким максимальний дохід від майна можна отримати при дотриманні оптимальних величин її складових, називається:
 - а) принципом внеску;
 - б) принципом залишкової продуктивності;
 - в) принципом заміщення;
 - г) принципом збалансованості;
 - д) принципом розділення.

4. Які з нижчевказаних чинників не впливають на величину оцінки балансової вартості майна:
 - а) первинна вартість об’єкта майна;
 - б) накопичений знос об’єкта майна;
 - в) витрати на будівництво аналогічного об’єкта майна;
 - г) всі чинники впливають на величину оцінки балансової вартості майна.

5. Що з нижчевказаного не відповідає визначенню ринкової вартості?

- а) найбільш вірогідна ціна операції;
- б) покупець і продавець мають типову мотивацію;
- в) вартість, розрахована з урахуванням продажу в кредит з відстроченням платежу;
- г) вартість, розрахована на конкретну дату.

6. Який вид вартості може перевищувати ринкову вартість об'єкта майна:

- а) інвестиційна;
- б) вартість для цілей оподаткування;
- в) залогова;
- г) ліквідаційна;
- д) всі відповіді невірні.

7. При визначенні варіанта кращого і найбільш ефективного використання об'єкта майна враховуються:

- а) чинне законодавство і адміністративні обмеження;
- б) фізичні характеристики земельної ділянки;
- в) фінансова обґрунтованість варіанта використання;
- г) потенціал місцеположення;
- д) всі відповіді вірні.

8. Що не відповідає визначенню інвестиційної вартості?

- а) вартість для конкретного інвестора;
- б) вартість в обміні;
- в) вартість, розрахована на основі дисконтування очікуваних доходів;
- г) вартість в користуванні;
- д) всі відповіді вірні.

Ключ до тесту (тема № 1)

Запитання	Правильні відповіді
1	в
2	б,в,г
3	г
4	а,б
5	б

6	Г
7	Д
8	Г

II. Визначення основних підходів щодо оцінювання вартості

Тестове завдання

1. Ціна об'єкта майна – це:
 - а) кошторисна вартість об'єкта майна;
 - б) ціна конкретної операції купівлі-продажу майна, яка відбулася;
 - в) найбільш вигідна ціна, за якою він може бути проданий на ринку майна.
2. Ринкова вартість об'єкта майна – це:
 - а) кошторисна вартість об'єкту майна;
 - б) ціна конкретної операції купівлі-продажу майна, яка відбулася;
 - в) найбільш вигідна ціна за якою він може бути проданий на ринку майна.
3. На основі якої вартості розраховується вартість страхування об'єктів майна:
 - а) споживча вартість;
 - б) ліквідаційна вартість;
 - в) відновна вартість.
4. Первинна вартість об'єкта майна – це:
 - а) вартість, яка встановлюється безпосередньо перед продажем;
 - б) вартість, яка встановлюється при проектуванні об'єкта без урахування непередбачених витрат;
 - в) фактичні витрати на придбання або створення об'єкта на момент початку його використання.
5. Залишкова вартість об'єкта майна – це:

IX. Практичні завдання

- а) вартість об'єкта з урахуванням зносу;
- б) вартість будівельних матеріалів, які залишилися невикористаними при будівництві об'єкта майна;
- в) кількість невикористаних інвестиційних засобів.

6. Принципи оцінки об'єктів майна – це:

- а) чітко встановлені законом правила, на основі яких оцінювач встановлює ціну об'єкта майна;
- б) методичні правила, на базі яких визначається ступінь впливу різних показників на вартість об'єкта майна;
- в) сума індивідуального досвіду оцінювача і візуальна оцінка об'єкта майна на базі, якою встановлюється вартість об'єкта майна.

7. Визначите правильну послідовність етапів процесу оцінки майна:

- а) узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів;
- б) вибір підходу до оцінки об'єктів майна;
- в) звіт про результат оцінки об'єкта майна;
- г) план оцінки;
- д) визначення завдань і складання договору;
- е) звіт і підтвердження інформації.

Ключ до тесту (тема № 2)

Запитання	Правильні відповіді
1	б
2	в
3	б
4	б,в
5	а,б,
6	а,в
7	б,в,а,г

III. Оцінювання нерухомості

Тестове завдання

1. Спостереження за станом землі називають:
 - а) моніторингом;
 - б) аналізом;
 - в) регулюванням;
 - г) експлуатацією.

2. Ознаками елітного житла є:
 - а) висока ціна 1 м житлової площі;
 - б) його унікальність;
 - в) індивідуальне планування;
 - г) декілька санвузлів.

3. Кондомініум – це:
 - а) єдиний комплекс нерухомого майна;
 - б) індивідуальне володіння житловою площею;
 - в) ізольоване приміщення, призначене для квартир;
 - г) всі відповіді вірні.

4. До основних ознак об'єктів майна слід віднести:
 - а) однорідність, гнучкість, енергопотужність;
 - б) унікальність, довговічність, стаціонарність;
 - в) стійкість, продуктивність.

5. Проектна стадія життєвого циклу об'єкта майна включає:
 - а) вибір архітектурно-інженерної організації;
 - б) координацію ведення будівельних робіт;
 - в) ремонт об'єкта;
 - г) оформлення дозвільної інформації.

6. Стадія експлуатації об'єкта майна включає:
 - а) вибір архітектурно-інженерної організації;
 - б) координацію ведення будівельних робіт;
 - в) ремонт об'єкта;
 - г) оформлення дозвільної інформації.

7. Стадія закриття об'єкта майна включає:

- а) вибір архітектурно-інженерної організації;
- б) координацію ведення будівельних робіт;
- в) знос об'єкта.

8. Чим обумовлений момент переходу права власності на нерухоме майно по договорах?

- а) чинником державної реєстрації у відповідних державних органах;
- б) фактичною передачею цього майна, якщо договором і законом не передбачено інше.

9. Об'єктами оцінки в цілому виступають:

- а) майно;
- б) майнові права;
- в) майно і майнові права;
- г) права володіння, розпорядження, використання;
- д) тільки земельні ділянки, будівлі і споруди.

10. Майном, яке може оцінюватися, є:

- а) майнові права;
- б) об'єкти у матеріальній формі, паї, цінні папери, нематеріальні активи, цілісні майнові комплекси;
- в) тільки об'єкти в матеріальній формі;
- г) тільки земельні ділянки і споруди;
- д) всі відповіді вірні.

Ключ до тесту (тема № 3)

Запитання	Правильні відповіді
1	г
2	в
3	а
4	а
5	а
6	а
7	б,в
8	а
9	а,д
10	б,в,г

IV. Оцінювання земельних ресурсів

Тестове завдання

1. Які особливості не належать до інвестицій в майно?
 - а) нетрадиційні грошові потоки;
 - б) потенційне зростання вартості землі;
 - в) знос будівель і споруд;
 - г) гнучкі умови фінансування;
 - д) нижчий рівень ризику в порівнянні з інвестиціями у фінансові активи;
 - е) роздільні юридичні права;
 - ж) стратифіковані ринки.
2. Які параметри не враховуються при сегментації ринка майна?
 - а) по використанню;
 - б) за географічною ознакою;
 - в) за ціною;
 - г) за типом прав власності;
 - д) за ставкою прибутковості.
3. Вкажіть джерела ризиків, не характерні для інвесторів при закладенні майна:
 - а) ризик типу власності;
 - б) ризик місцеположення;
 - в) кредитний ризик;
 - г) ризик фізичного зносу і старіння;
 - д) інфляційний ризик;
 - е) ризик реінвестування.
4. Рівень ризику інструментів інвестування в майно в порівнянні з інвестиціями у фінансові активи визначається:
 - а) рівнем ліквідності;
 - б) ставкою прибутковості інвестиційного капіталу;
 - в) рівнем контролю.
5. Надмірне інвестування в майно обумовлене:
 - а) впливом ринку капіталу на ринок майна;

- б) нееластичним попитом на ринку майна;
- в) зростанням стандартної норми вільного майна;
- г) зростанням пропозиції на ринку майна в період, коли вартість будівництва перевищує вартість майна.

6. Пропозиція на ринку майна в короткостроковому періоді:

- а) нееластична;
- б) високоеластична.

7. Пропозиція на ринку майна в довгостроковому періоді:

- а) нееластична;
- б) високоеластична.

Ключ до тесту (тема №4)

Запитання	Правильні відповіді
1	а,б
2	а,б,в
3	а,б,в
4	а,б
5	а,б
6	а
7	а

V. Контроль за дотриманням земельного законодавства

1. У ст. 50 Конституції України записано:

“Кожен має право на безпечне для життя і здоров’я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Кожному гарантується право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту”.

Прокоментуйте положення цієї статті.

2. Охарактеризуйте землі, які перебувають у державній, комунальній та приватній власності.

3. Земельний Кодекс України дозволяє передавати у власність замкнені земельні ділянки лісового фонду загальною площею до:

- а) 3-х га;
- б) 5-ти га;
- в) 7,5 га;
- г) 10 га.

4. Об'єкти тваринного світу можуть перебувати у власності:

- а) лише держави;
- б) лише територіальних громад;
- в) лише у фізичних осіб;
- г) у суб'єктів різних форм власності.

5. Надра є виключною власністю:

- а) трудових кооперативів;
- б) територіальних громад;
- в) держави;
- г) народу України.

6. Різновидами права природокористування є:

- а) податкове право;
- б) фінансове право;
- в) муніципальне право;
- г) право землекористування.

7. Спеціальне використання природних ресурсів є:

- а) безкоштовним;
- б) не визначеним у часі;
- в) платним і визначеним у часі.

8. Навколишнє природне середовище – це сукупність:

- а) землі і надр;
- б) вод і атмосферного середовища;
- в) рослинного і тваринного світу;
- г) усіх природних об'єктів.

9. Вперше в Україні економічні права громадян були визначені у:

- а) Законі “Про охорону навколишнього середовища” від 25 грудня 1991 р.;

- б) Конституції України 28 червня 1996 р.;
- в) Законі України “Про громадянство” від 18 січня 2001 р.

10. Які види управління охороною навколишнього природного середовища ви знаєте (напишіть):

11 Спеціальним органом, створеним для здійснення управлінських і контролюючих функцій у сфері навколишнього природного середовища, є:

- а) Державний комітет України із земельних ресурсів;
- б) Державний комітет стандартизації, метрології та сертифікації України;
- в) Міністерство екології та природних ресурсів України.

12. Екологічний контроль може здійснюватися різними суб’єктами. Тому розрізняють контроль (вказіть):

- а) _____;
- б) _____;
- в) _____;
- г) _____.

13. Для загального природокористування є характерними такі п’ять ознак (вказіть):

14. Видами природних територій і об’єктів є:
- а) ботанічні сади;
 - б) зоологічні парки;
 - в) заказники;
 - г) парки-пам’ятники.

VI. Еколого-економічна оцінка земельних ресурсів

Лабораторна робота 1

Тема: Визначення транспортного навантаження міських пунктів.

Мета: набуття практичних навичок щодо транспортного навантаження в міських пунктах.

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

Завдання: за допомогою проведених досліджень в різних точках населеного пункту зробити розрахунок транспортного навантаження міського пункту, провести аналіз та надати практичні і теоретичні рекомендації.

Матеріали: олівець, блокнот.

Теоретичні відомості: Транспорт – найважливіша ланка у сфері економічних стосунків. Він бере участь у створенні продукції та доставці її споживачам, здійснює зв'язок між виробництвом та споживанням, між різними галузями господарства, між країнами та регіонами. Він впливає на розвиток господарства і як споживач металу, енергії, деревини, гуми, інших продуктів. На нього припадає значна частина основних виробничих фондів та промислово-виробничого персоналу. У світі в системі транспорту працює понад 100 млн. чол.

Транспорт – це комплекс, що складається з окремих видів: залізничного, морського, річкового, автомобільного, трубопровідного та повітряного. У них свої особливості, переваги, вади та сфера застосування. Вони взаємодіють між собою і становлять транспортну систему, що розвивається під впливом господарства у цілому та окремих його галузей. Найбільший вплив на транспорт справляє промисловість, бо вона формує основні вантажопотоки. Транспортний фактор є одним з вирішальних при розміщенні промислових підприємств.

У процесі виробництва продукції та обміну нею між окремими державами, регіонами, містами складаються транспортно-економічні зв'язки, які проявляються у вантажопотоках. Головним у вивченні транспорту є встановлення основних напрямлень вантажів та пасажирів, виявлення нераціональних перевезень та оптимального поділу вантажів між окремими видами транспорту.

Автомобільний транспорт - галузь транспорту, яка забезпечує задоволення потреб населення та суспільного виробництва у перевезеннях пасажирів та вантажів автомобільними транспортними засобами;

Автомобільний транспорт є одним з найбільших забруднювачів навколишнього середовища. В Україні його частка у сумарних викидах забруднюючих речовин в атмосферу всіма техногенними джерелами сягає 43%, у викидах парникових газів – 10%. Частка автотранспорту у шумовій дії на населення міст складає 85–95%. Однією з причин такого стану вважаються незадовільні екологічні характеристики автомобілів, що випускаються в Україні, більшість з яких не відповідає світовому рівню. З переходом країн до

ринкових відносин залишилися незатребуваними вантажні автомобілі середньої вантажопідйомності, їх місце зайняли маловантажні автомобілі.

Основними газоподібними частками, що утворюються під час роботи бензинових та дизельних двигунів, є двоокис вуглецю, оксид вуглецю, двоокис сірки, окиси азоту. Визначення транспортного навантаження населених пунктів є основою для розробки та вдосконалення схем руху автотранспорту в населених пунктах (за даними українських вчених-екологів). Інтенсивність руху транспорту проводять методом прямого підрахунку кількості транспортних одиниць протягом певного періоду часу. Для більш точної оцінки транспортного навантаження певної ділянки доцільно проводити обліки в одній і тій же точці протягом трьох разів, охоплюючи при цьому “години пік” – період максимального навантаження та період відносного спокою. При оцінці транспортного навантаження особливу увагу слід звертати на характеристику ділянки, де проводиться облік (кількість зелених насаджень, вологість повітря, температуру, швидкість вітру, тип руху автотранспорту).

Хід роботи

На початку дослідження студент проводить опис ділянки, детально при цьому характеризуючи зелені насадження (віковий та видовий склад, тип покриття тощо).

Розрахування автотранспорту проводять візуально, фіксуючи при цьому три типи автомобілів – вантажний, автобус, легковий, по можливості реєструється тип двигуна (бензиновий, дизельний). Облік проводиться три рази (вранці, ввечері та вдень) по 20 хв. кожний. Отримані результати заносять у таблицю.

Таблиця 1

Види автотранспорту	Кількість одиниць
Легкові автомобілі (бензин. + дизельні)	
Автобус	
Вантажні автомобілі	

На кожне дослідження заповнюється окрема таблиця. На основі табличних даних вибудовуються графіки інтенсивності руху автотранспорту в перерахунку на 1 годину. Наприкінці необхідно

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

зробити висновок щодо завантаження тієї чи іншої магістралі міського пункту та надати пропозиції щодо покращення схеми руху автотранспорту.

Лабораторна робота 2

Тема: Дослідження роботи насосно-фільтрувальної станції великого населеного пункту.

Мета: ознайомитись із основними методами фільтрації води для крупних населених пунктів.

Завдання: на основі знайомства з роботою насосно-фільтрувальної станції навести приклад схеми очищення води за допомогою етапів фільтрації.

Матеріали: робота проводиться у вигляді екскурсії на об'єкт.

Теоретичні відомості. Населення необхідно забезпечувати достатньою кількістю води, до того ж якісною. Вода не повинна викликати ніяких патологічних змін з боку організму, бути причиною розповсюдження заразних захворювань, а також викликати неприємні відчуття своїм виглядом, смаком і запахом.

При організації водопостачання населення враховується наявність й характер джерела води, його доступність, можливість одержати достатню кількість води потрібної якості. При виборі джерела води враховуються дебіт його і якість води, яка значною мірою визначається походженням і умовами формування, а також характером і ступенем її забруднення. При цьому необхідно також врахувати перспективи розвитку даного населеного пункту і його благоустрій.

Поверхневі води потребують обов'язкової очистки.

Найбільш поширеним способом очистки поверхневих вод є фільтрація, яка включає різні етапи. На кожному з етапів фільтрації проводяться контрольні заміри як бактеріологічних, так і фізико-хімічних показників якості води.

Перший етап: хлорування. Газоподібний хлор зберігають у зріженому стані в сталевих балонах по 25-30 кг. Хлор знаходиться під тиском 6-7 кПа (зтм). Хлорування газоподібним хлором проводять переважно на потужних водогінних станціях з використанням різного типу хлораторів. Під час хлорування ведеться контроль за бактеріологічними параметрами води, що поступає на насосно-фільтрувальну станцію. Відповідно до цих показників розраховується кількість хлору, необхідного для досягнення певних

параметрів. Серед інших методів дезинфекції можна застосовувати озонування, пастеризацію, опромінення ультрафіолетом.

Другий етап: фільтрація. Під час фільтрації вода проходить стадію коагуляції та власне фільтрації. Процес, при якому частинка набуває інших особливостей, називають коагуляцією. Для здійснення коагуляції у воду вводять коагулянти – сульфат алюмінію, сульфат заліза (III), хлорид заліза (III), флокулянти – поліакриламід, активовану кремнієву кислоту, окислювачі – хлор, гіпохлорит натрію, хлорне вапно. Реагенти вводять у вигляді розчину, який готують в реагентному господарстві. Доза реагентів (мг/л) залежить від каламутності і кольоровості води, що обробляється.

Для коагуляції застосовують коагулянт 1 сульфат алюмінію. Для досягнення необхідної чистоти води після коагуляції застосовують фільтрацію – процес, коли вода проходить крізь фільтруючий шар. Як фільтруючий компонент використовують пісок, гравій, активоване вугілля, цеоліт. Швидкість проходження води через фільтри не повинна перевищувати 3 – 4 л/хвХм². В зв'язку з періодичним зниженням якості роботи фільтруючого елемента, його періодично необхідно замінити. Після проходження води крізь фільтри, насосні установки вода подається населенню.

Хід роботи

На протязі ознайомлення із роботою насосно-фільтрувальної станції студенти вивчають основні етапи очистки води та намагаються побудувати схему роботи кожного складового компонента. Навести приклад схеми роботи насосно-фільтрувальної станції, відображаючи на ній етапи та методи очистки води.

Лабораторна робота 3

Тема: Основні етапи роботи каналізаційно-очисної станції (КОС) населеного пункту.

Мета: дослідження головних методів очищення стічних вод населених пунктів.

Завдання: дослідивши діяльність насосно-фільтрувальної станції побудувати схему очищення води та віокремити основні етапи очистки стічних вод.

Матеріали: робота виконується у вигляді екскурсії на КОС населеного пункту.

Теоретичні відомості.

Стічні води населеного пункту складаються із вод зливної каналізації, стічних побутових вод та промислово забрудненої води. На великих підприємствах існують системи очистки використаної води з метою її подальшого використання (замкнуті цикли використання води).

По системі каналізаційних колекторів вода, яка потребує очистки, проходить перші етапи очистки, а саме декантацію. Декантація призначена для видалення великих частинок, що містяться у каналізаційних стоках, і проводиться пропусканням води через металічні решітки (сітки) з отворами 6 мм.

Після першого етапу механічної очистки вода проходить наступний етап – седиментацію. Седиментація – один із найстаріших методів очистки стічних вод, побудований на силі тяжіння. Вода, що містить тверді частинки, протікає через седиментаційний резервуар, затримуючись настільки, щоб більші частинки осідали на дно резервуару. В подальшому осад, що утворюється, видаляється із резервуару механічно. Для більш повної седиментації використовують декілька седиментаційних резервуарів.

Після проходження механічної очистки вода потрапляє в аеротенки, де проходить процес біологічної очистки води. Суть біологічної очистки ґрунтується на здатності живих організмів в процесі життєдіяльності використовувати забруднену воду як середовище існування, при цьому очищаючи її. Для більшої активності мікроорганізмів через аеротенки подається повітря. В аеротенках проходить процес очищення води від органічних решток.

Після біологічної очистки вода потрапляє у відстійники, де проходить процес седиментації, тобто механічної очистки води від біоактивного мулу. Після декількох етапів седиментації очищена вода подається у природні водойми. В деяких країнах останнім етапом очистки стічних вод є озонування.

КОС можуть бути використані для добування електроенергії. Для цього осади, що утворюються, відкачують в спеціальні біоколектори, де метан, що утворюється в процесі гниття, вловлюють і використовують як паливо для електростанцій.

Пропускна спроможність КОС населеного пункту повинна враховуватись на основі максимальних пікових навантажень під час сезонних явищ та враховувати специфіку фізико-географічних умов населеного пункту (за даними львівських дослідників А.В. Сибірного та М.Ф. Юрима).

Хід роботи

На протязі всього дослідження КОС студенти виокремлюють основні етапи очистки води та будують приклад схеми кожного складового компонента. Визначають схему діяльності станції очистки стічних вод та відображають головні етапи та основні методи очистки води.

Лабораторна робота 4

Тема: Дослідження впливу побутових відходів.

Мета: визначення головних методів аналізу впливу кількості побутових відходів.

Завдання: за допомогою інформації, отриманої в процесі роботи, проаналізувати склад побутових відходів покомпонентно, їхню масу.

Матеріали: поліетиленові пакети, ваги.

Теоретична частина.

Незмінним супутником людської цивілізації є побутові відходи (сміття). ідходи – залишки сировини, матеріалів або напівфабрикатів, а також речовини та матеріали, утворювані в процесі переробки сировини, непридатні для використання за безпосереднім призначенням, отримання яких не є метою даного виробництва. Побутові відходи – всі відходи сфери споживання, які утворюються в житлових масивах, організаціях та установах, торговельних закладах тощо, відходи опалювальних установок в житлових будинках, сміття з вулиць, будівництв тощо. Сміття – тверда частина побутових відходів, утворюваних у житлових масивах. Воно включає матеріали та вироби, починаючи від старих газет, порожніх консервних банок, пляшок, харчових відходів, обгортки та пакувальних матеріалів, закінчуючи битим посудом, зношеним одягом, поламаною побутовою чи офісною технікою тощо.

Для реальної оцінки кількості побутових відходів необхідним є аналіз складу побутових відходів, їх походження, визначення маси. Ці дані є необхідними для розробки стратегії природокористування та методів утилізації. Утилізація – процес знешкодження відходів, їхня переробка та повторне використання. Побутові відходи досить важко утилізувати через їхню неоднорідність.

До настання планетарної екологічної кризи побутові відходи не утилізувались, а тільки захоронялись на сміттєзвалищах. На даний час захоронення сміття ще залишається найбільш дешевим

способом утилізації. Сміттєзвалище – місце захоронення побутових відходів, проектується у віддалених від населених пунктів ділянках. При побудові такого об’єкта повинні враховуватись фізико-географічні умови ділянки. Після комплексної екологічної оцінки проходить закладка котловану та настил гідроізоляційної подушки для запобігання проникнення стоків у ґрунт. Паралельно із заповненням сховища сміттям іде закладка гравійних шахт для відводу метану. Після заповнення сховища сміттям його консервують.

Щорічно в Україні утворюється близько 10 мільйонів тонн побутових відходів. За добу на душу населення це близько 0,7 кілограма. На звалищах накопичено понад 60 мільйонів тонн побутових відходів, рівень їх утилізації близько 35 відсотків.

При глибокій утилізації побутові відходи проходять такі етапи переробки: збір, сортування, власне утилізація відсортованих компонентів. Сортування полягає у максимальній фрагментації побутових відходів за походженням: органіка, деревина, папір, метал, пластмаси, скло. Кожен із відсортованих компонентів утилізується на окремих спеціалізованих підприємствах.

Незважаючи на значні затрати по утилізації побутових відходів, економічний ефект від таких заходів значний, адже дає змогу значно зменшити кошти на видобування корисних копалин та на проведення заходів по рекультивації місць захоронень відходів.

Хід роботи

Студенти за обраним місцем дослідження роблять аналіз побутових відходів за одну добу. Для цього використовують поліетиленовий пакет, в який збирають сміття. Для спрощення роботи відходи аналізують і зважують перед викиданням у пакет. Отримані результати оформляють у вигляді таблиці.

Таблиця 2

Дані аналізу та вагового складу побутових відходів

Походження		Вага (кг)	
Харчові			
Метал			
Скло			

Пластмаса, поліетилен			
Папір			
Інші			
Разом			

Наприкінці роботи – висновок за допомогою отриманих результатів проводять перерахунок ваги сміття, що продуктує одна людина, на кількість мешканців населеного пункту, де проводилась дослідження.

VII. Оцінювання нематеріальних активів

Тестове завдання

1. Витрати власника оцінюваної будівлі складаються з таких статей:

- 1) комунальні платежі – 3000 грн. на місяць;
- 2) податки – 15000 тис. на рік;
- 3) поточний ремонт – 2500 грн за квартал;
- 4) заробітна плата співробітників – 4000 грн. на місяць;
- 5) обслуговування боргу по іпотечному кредиту – 50000 грн. в квартал;

б) щоквартальна заборгованість по орендній платі – 3000 грн.

Крім того, плануються роботи по ремонту покрівлі вартістю 85000 грн. Які експлуатаційні витрати власника?

- а) 109000 грн;
- б) 30900 грн;
- в) 321000 грн;
- г) 194000 грн.

2. Чи вірне твердження, що коефіцієнт капіталізації для будівель дорівнює сумі ставки доходу на інвестиції і норми повернення капіталу?

- а) вірно;
- б) невірно.

3. Чи вірне твердження, що чим вище коефіцієнт капіталізації, тим вище вартість?

- а) вірно;
- б) невірно.

4. Яка з цих ставок капіталізації враховує тільки дохід на інвестиції?

- а) коефіцієнт капіталізації землі;
- б) коефіцієнт капіталізації будівлі;
- в) ставки доходу на власний капітал.

5. Інвестор планує для себе віддачу за проектом на рівні 17%. Коефіцієнт іпотечної заборгованості становить 75%. Кредит наданий у розмірі 370 000 грн на 7 років під 22%. Потрібно розрахувати необхідну для виконання даного проекту величину річного чистого операційного доходу.

- а) 128627;
- б) 135415;
- в) 141211.

6. Як розрахувати коефіцієнт капіталізації на позиковий капітал?

- а) діленням суми річних виплат;
- б) діленням розміру кредиту на період виплат;
- в) діленням місячного платежу на число періодів.

7. Відомо, що:

необхідна частка власного капіталу – 30%;
ставка відсотка по кредиту – 12,5%;
кредит на 25 років при щомісячному накопиченні;
ставка доходу на власний капітал – 5%.

Яким буде загальний коефіцієнт капіталізації?

- а) 10,25 %;
- б) 10,66 %;
- в) 10,67 %;
- г) 13,08.

Ключ до тесту

Запитання	Правильні відповіді
1	а
2	так
3	ні
4	б
5	а
6	б
7	в

VIII. Особливості оцінювання потенціалу підприємства

Тестове завдання

1. Для яких об'єктів майна в загальному випадку застосовується порівняльний підхід до оцінки їхньої вартості?

- а) офісна будівля;
- б) палац спорту;
- в) обидва об'єкти майна.

2. Фірма придбала п'ять років тому земельну ділянку вартістю 2000 у.о. і поставила на ній склад. Будівництво складу тоді обійшлося фірмі в 25 у.о. В даний час аналогічні склади з аналогічними ділянками в даному районі продаються в середньому за 40.000 у.о., а вільні (незабудовані) ділянки – за 3000 у.о. Яка ринкова вартість складу з ділянкою, побудованого фірмою в даний час?

- а) 40000 у.о.;
- б) 28000 у.о.;
- в) 27000 у.о.

3. Яким вимогам повинні відповідати продані об'єкти майна, щоб бути?

- а) майно повинне бути одного типу;

б) учасники операцій мали об'єктивне уявлення про даний сегмент ринку;

в) ринкові дані про ціни операцій отримані від особи, не зацікавленої в їх спотворенні;

г) операції територіально "прив'язані" (здійснені в одній зоні, районі);

д) всі відповіді вірні.

4. Витратний підхід припускає оцінку вартості об'єкта виходячи з вартості його відтворення:

а) за первинною вартістю з подальшим коректуванням на суму зносу;

б) у цінах на дачу оцінки з подальшим коректуванням на суму зносу;

в) сукупних витрат на відтворення об'єкта;

г) суми зносу;

д) поточних цін.

5. Витратний підхід визначає ринкову вартість майна:

а) як суму майна;

б) на основі цін пропозиції;

в) за функціональним призначенням об'єкта;

г) виходячи з поточних вартостей аналогічних об'єктів;

д) як суму вартості земельної ділянки, як вільного, і вартість (з урахуванням зносу) будівництва поліпшене.

6. Витратний підхід застосовується переважно:

а) на неактивних ринках майна;

б) при оцінці аналогічних об'єктів, що приносять дохід;

в) для об'єктів, що не приносять дохід;

г) для об'єктів, що приносять дохід;

д) для оцінки страхової і оподаткування вартості будівель, споруд.

7. При витратному підході залежно від способу відтворення будівель, споруд розрізняють їхню вартість:

а) страхову;

б) справедливу;

в) установчу;

г) заміщення.

8. Оцінка земельних ділянок може проводитися з метою:
- а) визначення бази оподаткування;
 - б) залучення земельних ділянок до активного ринкового обороту;
 - в) визначення заставної вартості земельної ділянки при іпотечному кредитуванні;
 - г) визначення страхової вартості забудованих земельних ділянок;
 - д) у всіх вищевказаних випадках.

9. До якої категорії землі належить садівниче товариство, організоване при промисловому підприємстві, і знаходиться в межах міста?

- а) до земель сільськогосподарського призначення;
- б) до земель підприємств промисловості, транспорту, оборони;
- в) до земель поселень;
- г) до земель природоохоронного призначення;
- д) всі відповіді невірні.

10. При визначенні кращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки враховуються:

- а) фізичні можливості для передбачуваного використання ;
- б) правова обґрунтованість передбачуваного використання;
- в) фінансова здійсненність передбачуваного використання ;
- г) передбачуване використання приводить до найвищої вартості земельної ділянки;
- д) все вищевказане.

11. При оцінці забудованої земельної ділянки по техніці залишку доходу для землі використовуються всі нижезазначені показники, за виключенням:

- а) чистого операційного доходу, що приносить земельна ділянка і розташована на цьому будівля;
- б) норми доходу на капітал для земельної ділянки;
- в) норми повернення капіталу для земельної ділянки ;
- г) терміну служби будівлі, розташованої на земельній ділянці;
- д) використовуються всі вищезгадані показники.

12. Які з нижевказаних чинників не мають істотного впливу на оцінку вартість земельної ділянки, призначеної під багатоповерхову житлову споруду в місті?

- а) місцеположення;
- б) родючість ґрунту;
- в) величина доходів населення;
- г) інженерно-геологічні характеристики землі;
- д) всі чинники істотно впливають.

13. Спостереження за станом землі - це:

- а) моніторинг;
- б) аналіз;
- в) регулювання;
- г) експлікація.

Ключ до тесту (тема б)

Запитання	Правильні відповіді
1	а
2	б
3	а, б
4	а, б
5	а, в
6	а
7	а
8	г
9	а
10	а, б
11	а, б
12	в
13	б, в

Х. ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

Абсолютна рента – отримується за рахунок більш низького рівня органічної будови капіталу в сільському господарстві.

Аналіз SWOT – методика, яка дозволяє побудувати стратегічний баланс негативних і позитивних факторів, що впливають на підприємство як ззовні, так і середини. Спрямований на визначення (у загальних рисах) корпоративної стратегії компанії з урахуванням впливу зовнішнього та внутрішнього середовища одночасно.

Аналіз внутрішнього середовища (управлінський аналіз) може бути визначений як процес комплексного дослідження внутрішніх ресурсів та резервів підприємства з метою системного оцінювання його реальних і потенційних можливостей, виявлення внутрішніх стратегічних можливостей і проблем.

Аналіз зовнішнього середовища – визначення факторів, зовнішніх по відношенню до підприємства, з метою визначення потенційних можливостей і загроз у процесі оцінювання і планування.

Аналогова модель – являє собою аналог досліджуваного об'єкта, який поводить себе, як реальний об'єкт, але не виглядає як він. Організаційна схема дає можливість уявити та прослідкувати ланцюг команд та формальну залежність між індивідами та діяльністю.

Бізнес – це конкретна діяльність, організована в межах певної структури.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка ґрунтової родючості, яка виражається через показники (шкали) придатності їх до вирощування сільськогосподарських культур.

Валова продукція промисловості – це сумарна вартість товарів та послуг, вироблених підприємствами й організаціями промисловості за певний період.

Вартість – це міра того, скільки гіпотетичний покупець готовий заплатити за оцінювану вартість.

Вартість балансова – витрати на будівництво чи придбання об'єкта власності. Вона буває первісною і відбудовною.

Вартість відтворення – це вартість об'єкта власності і створюваної по тому ж плануванню і з тих же матеріалів, що й оцінювана, але за нині діючими цінами.

Вартість діючого підприємства – це вартість підприємства, що сформувалося, як єдине ціле.

Вартість заміщення – це вартість близького аналога оцінюваного об'єкта.

Вартість інвестиційна – це вартість власності для конкретного інвестора при визначених цілях інвестування.

Вартість ліквідаційна (вартість змушеного продажу) – грошова сума, що реально може бути отримана від продажу власності в термін, занадто короткий для проведення адекватного маркетингу.

Вартість нормативна – це вартість об'єкта власності, що розраховується на основі методик і нормативів, затверджених відповідними органами (Держкоммайном, Держкомстатом).

Вартість оподаткована – вартість, що розраховується на базі визначень, що містяться у відповідних нормативних документах до оподаткування власності.

Вартість ринкова – це найбільш ймовірна ціна при здійсненні угоди між типовим покупцем і продавцем.

Вартість страхова – базується на вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінювання в цілому чи окремих його елементів, найпіддатливіших до руйнування.

Вартість утилізаційна (скрапова) – вартість об'єкта власності (за винятком земельної ділянки), розглянута як сукупна вартість матеріалів, що містяться в ньому, без додаткового ремонту.

Винахід – результат творчої діяльності людини будь-якій галузі технології.

Витрати – це міра затрат, необхідних для того, щоб створити об'єкт, подібний до оцінюваного.

Відтворення засобів праці – це безперервний процес формування, забезпечення працездатного стану і розвитку засобів праці підприємства відповідно до його стратегічних орієнтирів.

Галузь – сукупність всіх виробників, які пропонують певний продукт чи групу продуктів–замінників, або продавців певного продукту (товару, послуги).

Дата оцінки – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки

Дедуція – перехід від загальних висновків до інших, менш загальних, або до окремих фактів.

Демографічний потенціал – складова трудового потенціалу, що визначає можливості підприємства відносно виконання поставлених завдань з позиції його забезпечення робочою силою, яка має необхідні кількісні та якісні характеристики (вік, стать, рух).

Дифузія – це процес передачі нововведення по комунікаційних каналах між членами соціальної системи в часі.

Діагностика – прийом встановлення і визначення ознак і причин деформацій і відхилень об'єкта від норми, тенденцій, задуму, цілі та ін.

Діагностика стану підприємства – комплекс заходів по визначенню перспектив підприємства відновити платоспроможність у встановлені законодавством терміни.

Допоміжні машини та обладнання забезпечують повноцінне здійснення технологічного процесу та роботу основного технологічного обладнання. В більшості випадків допоміжне устаткування виконує функції загальногалузевого значення або застосування.

Економічна діагностика спрямована насамперед на оцінку стану економічних об'єктів за умов неповної інформації з метою виявлення проблем розвитку та перспективних шляхів їх розв'язання.

Економічне оцінювання – це інструмент для вимірювання, завдяки якому та на основі певних процедур визначають ступінь впливу одних елементів економічної системи на інші (або окремих економічних процесів на результат функціонування явища, що досліджується).

Економічний потенціал – це сукупна здатність виробляти продукцію різного призначення, надавати послуги населенню. Він за-

лежить від кількості трудових ресурсів, якості їхньої професійної підготовки, обсягу виробничих потужностей, галузі, а також ступеня розвитку галузей виробничої сфери, досягнень науки й техніки, ресурсів.

Експертна грошова оцінка – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

Експрес-діагностика потенціалу підприємства – етап діагностичного циклу, що забезпечує по “слабких сигналах” (симптомах) виявлення порушень пропорцій між складовими ресурсно-резервного стану підприємства.

Екстенсивний тип розвитку потенціалу підприємства передбачає нарощування обсягів виробництва за рахунок збільшення кількості використаних факторів виробництва.

Ефективність – це комплексне поняття, яке характеризує успішну дію, що забезпечує досягнення бажаного або заданого результату й визначається шляхом зіставлення ефекту, тобто отриманого результату, з витратами, пов'язаними з досягненням даного результату.

Ефективність потенціалу – це відношення між кінцевими результатами від його впровадження, з одного боку, та ресурсними витратами – з іншого.

Загальний (нормативний) строк експлуатації – це основний показник довговічності машини (обладнання), який визначає нормативний період часу між моментом введення та моментом виведення об'єкта з експлуатації.

Залишковий строк експлуатації – прогнозована кількість років до моменту виведення машини (обладнання) з експлуатації.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні, яка має фіксовані межі, характеризується певним місцезорозташуванням, природними властивостями, різними фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які забезпечують її використання в економічних відносинах.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її

вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Земельні ресурси – частина земельного фонду, що використовується або може бути використана у народному господарстві.

Знак для товарів і послуг – словесні, зображувальні, об'ємні та інші позначення або їхні комбінації, виконані у будь-якому кольорі чи поєднанні кольорів.

Зонінг – тобто розподіл території міста на різні категорії дозволеного користування.

Інвестиційна вартість – ураховує вимоги конкретного інвестора (за рівнем ризику, прибутковості й ін.). Розраховується, якщо буде потреба прийняти інвестиційний розв'язок.

Ідентифікація машин та обладнання – це виявлення відповідності сучасного стану та технічних можливостей об'єкта характеристикам, які наведені в офіційних документах на цей об'єкт.

Індукція – перехід від фактів, що спостерігаються, та окремих висновків до загальних висновків, які утворюють правила (закони).

Ініціація – це рекомендації щодо удосконалення науково-технічної, організаційної, виробничої або комерційної діяльності, метою яких є початок інноваційного процесу або його розвиток.

Інновації можна також розглядати і як вкладення інвестиційного капіталу в нововведення, які приводять до кількісних або якісних змін в підприємницькій діяльності.

Інноваційна діяльність – це діяльність, спрямована на використання й комерціалізацію результатів наукових досліджень та розробок і зумовлює випуск на ринок нових конкурентноспроможних товарів та послуг.

Інтелектуальні інвестиції – це витрати на покупку патентів, ліцензій, ноу-хау, підготовку і перепідготовку персоналу, вкладення в науково-дослідні і дослідно-конструкторські розробки, рекламу та ін.

Інтенсивний тип розвитку потенціалу підприємства передбачає нарощування обсягів виробництва різних товарів і послуг на основі більш повного та ефективного використання факторів виробництва (як правило, відбувається за рахунок науково-технологічного потенціалу підприємства, тобто вдосконалення техніки, технології й організації виробництва).

Інтенція – це ідея, пропозиція або проект, які після опрацювання перетворюються в інновацію.

Інформація – це ходовий товар, здатний приносити дохід і має певний ступінь ризику; одне з основних універсальних властивостей матерії, пов'язаних з поняттям “відображення”.

Іпотека – це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем.

Кадровий потенціал – складова трудового потенціалу, яка формується з професійних знань, умінь та навичок, що обумовлюють професійну компетентність працівників, освітнього потенціалу, спроможності людей адаптуватися до змін, які неминучі в життєдіяльності підприємства і стратегії його розвитку.

Капітальний ремонт виконується для повного (або близького до повного) відновлення ресурсу устаткування і містить у собі весь обсяг робіт, передбачений поточним ремонтом, а також часткову або повну заміну устаткування на аналогічне за технічними характеристиками.

Кінцева продукція промисловості – це та частина валового випуску, яка виходить зі сфери промислового виробництва і спрямовується на невиробниче споживання та інвестування.

Конкурентоспроможний потенціал – це сукупність виробничо-фінансових, інтелектуальних і трудових можливостей підприємства, що забезпечують йому стійкі конкурентні позиції на ринку.

Контролінг – система управління процесом досягнення кінцевих цілей та результатів діяльності підприємства; сукупність керованих рішень, спрямованих на підтримку стійкого фінансового становища підприємства і здійснення контролю за їхньою реалізацією.

Кореляційний метод – це виявлення впливу окремого фактора, елімінавання дії інших факторів шляхом закріплення їх на якомусь постійному рівні.

Корисна модель – результат творчої діяльності людини, об'єктом якої може бути конструктивне рішення пристрою або його складових.

Корисний ефект – це сукупність властивостей об'єкта, використовуваних для виконання конкретної роботи конкретним споживачем, а якість – це потенційний ефект для декількох груп споживачів.

Критерії прийняття рішень – норми, у відповідності з якими можуть прийматися альтернативні рішення.

Ліквідаційна вартість – ціна роздільного продажу активів за винятком усіх зобов'язань підприємства й витрат на продаж. Оцінюється у випадку ліквідації підприємства.

Ліцензією називається дозвіл на використання технічного досягнення чи іншого нематеріального ресурсу протягом визначеного терміну за відповідну винагороду.

Ліцензійна угода – це договір, на підставі якого власник винаходу, корисної моделі, промислового зразка та ін. (ліцензіар) передає іншій стороні (ліцензіату) ліцензію на використання у певних межах свої права на патенти, ноу-хау, товарні знаки і т.п.

Майно з економічної точки зору – блага (речі та права на чужі дії), що є у володінні особи. В юридичному розумінні майно – сукупність майнових, тобто тих, що підлягають грошовій оцінці, юридичних відносин, в яких перебуває особа.

Математична (символічна) модель – використовує символи для опису якостей або характеристик об'єкта або явища

Метод “мозкової атаки” – це різновид методу групових експертних оцінок і полягає у творчому співробітництві певної групи експертів-фахівців по вирішенню поставленого завдання – шляхом проведення дискусій.

Метод морфологічного аналізу – побудований на використанні комбінаторики, тобто дослідженні всіх можливих варіантів,

виходячи із закономірностей побудови (морфології) об'єкта дослідження, що досліджується та аналізується (оцінюється).

Метод оцінювання витратний (майновий) – визначає вартість об'єкта за сумою витрат на його створення і використання.

Метод оцінювання порівняльний (ринковий) – визначає вартість на базі зіставлення з аналогами, що вже були об'єктами ринкових угод.

Метод оцінювання результативний (дохідний) – оцінює вартість об'єкта на засаді величини чистого потоку позитивних результатів від його використання.

Метод побудови “дерева цілей” застосовується в оцінюванні з метою розбивки основних завдань на підзавдання і формування системи “виважених” за експертними оцінками зв'язків. Метод інформаційного моделювання базується на тому, що характерні особливості масових потоків інформації формують умови для оцінювання розвитку конкретних об'єктів на основі джерел інформації, які налічують в собі необхідні логічно упорядковані документи в певній послідовності.

Моделювання – єдиний на сьогодні систематизований спосіб побачити варіанти майбутнього і визначити потенційні наслідки альтернативних рішень, що дозволяє їх об'єктивно порівнювати.

Модель – Модель – це матеріальний або уявлений об'єкт, який у процесі дослідження реального об'єкта замінює його таким чином, що дослідження об'єкта-замінника дає нові знання про об'єкт-оригінал.

Модернізація – це форма відтворення, що дозволяє удосконалити діюче устаткування через локальні зміни в конструкції його окремих одиниць з метою запобігання морального спрацювання і відповідно до сучасних вимог.

Моніторинг – це система спостереження та контролю за станом комплексів, об'єктів з метою забезпечення раціонального використання й охорони ресурсів, запобігання критичним і кризовим ситуаціям.

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Монопольна рента – додатковий прибуток, який одержується при експлуатації ділянок з винятковими властивостями, залежить від платоспроможного попиту споживачів.

Мотиваційний потенціал – це сукупність цілей, потреб, мотивів працівників підприємства, які спонукають їх до творчої ефективної праці.

Найменування походження товару – специфічний об'єкт промислової власності, що об'єднує позначення товару з особливими природними умовами даного географічного об'єкта, людськими чинниками або обома одночасно.

Невизначеність – ситуація, коли майбутні події, які можуть суттєво вплинути на фінансовий стан підприємства та його результати. Достовірно не передбачуються та не оцінюються.

Недобросовісна конкуренція – це неправомірне використання фірмового найменування, знака для товарів, послуг або будь-якого маркування товару, а також неправомірне копіювання форми, упаковки, пряме відтворення товару іншого підприємця, самовільне використання його імені, умисне поширення помилкових або неточних відомостей, які можуть заподіяти шкоду діловій репутації або майновим інтересам іншого підприємця; отримання, використання, розголошення комерційної таємниці, а також конфіденційної інформації з метою спричинення шкоди діловій репутації або майну іншого підприємця; замовлення, виготовлення, розміщення чи поширення юридичними або фізичними особами реклами, яка не відповідає вимогам чинного законодавства і може заподіяти шкоду громадянам, установам, організаціям або державі.

Нематеріальний актив – це немонетарний актив, який не має матеріальної форми, може бути ідентифікований (відокремлений від підприємства) та утримуватись підприємством з метою використання протягом періоду більше одного року (або одного операційного циклу, якщо він перевищує один рік) для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях чи надання в оренду іншим особам.

Нематеріальні ресурси – це складова частина потенціалу підприємства, здатна забезпечувати економічну користь протягом відносно тривалого періоду.

Нерухомість – об’єкти з фіксованим місцезнаходженням у просторі (земній поверхні) та усе, що з ними невід’ємно пов’язано над чи під землею, а також сукупність прав, які визначають їхній юридичний статус. Вирізняють поняття нерухомості фізичних об’єктів та нерухомості прав власності.

Нерухоме майно – це будь-яке майно, яке складається із землі, а також будівель і споруд на ній.

Обіг землі – сукупності земельних угод та операцій із землею

Організація інформаційного забезпечення оцінювання потенціалу підприємства – це діяльність, яка упорядкована, узгоджена із взаємодією людини і обчислювальної техніки, усіх ланок ланцюга, які будуть утворювати інформаційну систему.

Основними є машини та обладнання, за безпосередньою участю яких здійснюється основний технологічний процес отримання продукції та вихід яких із ладу приводить до припинення або різкого скорочення випуску продукції, погіршення її якісних характеристик. Саме ця техніка відображає галузеву специфіку виробництва та визначає його потужність.

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами Закону, і є результатом практичної діяльності суб’єкта оціночної діяльності.

Паушальний платіж являє собою тверді (фіксовані) суми, застережені в тексті ліцензійного договору, виплачувані як одноразово, так і в розстрочку, але обов’язково на початковій стадії ліцензійного договору, що є, по суті, фактичною ціною ліцензії, оскільки він не залежить від обсягів чи виробництва збуту ліцензійної продукції.

Податкова вартість – розраховується для цілей оподаткування відповідно до вимог представників податкових органів.

Подібні об’єкти – об’єкти, що мають однакове функціональне призначення й однаково справедливу вартість.

Порівняльна ефективність – це економічна категорія, яка визначається зіставленням величини одноразових чи поточних витрат різних варіантів проектів.

Потенціал – це узагальнена збірна характеристика ресурсів, прив’язана до місця і часу.

Потенціал організації праці – складова трудового потенціалу, яка формується з організаційної структури управління, високої організації і культури праці, трудової дисципліни, інтенсивності праці.

Потенціал підприємства – як сукупність певним чином організованих ресурсів, що можуть з урахуванням внутрішніх і зовнішніх умов бути спрямовані на досягнення цілей діяльності підприємства.

Поточний ремонт – це ремонт, виконуваний з метою забезпечення працездатності устаткування, що передбачає ремонт лише його окремих складових частин.

Право оренди земельної ділянки – це обґрунтоване договором термінове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендарю для здійснення підприємницької й іншої діяльності.

Прибуток – узагальнюючий показник фінансових результатів господарської діяльності підприємства. Розраховується як різниця між виручкою від реалізації продукції, робіт і послуг та сумою всіх витрат підприємства на виробництво і збут.

Природний потенціал – це сукупність наявних природних умов і ресурсів, що впливають на економічну діяльність, використовуються чи можуть бути використані у виробництві благ і здатні забезпечити потреби людини.

Промисловий зразок – результат творчої діяльності людини в галузі художнього конструювання.

Проміжна продукція промисловості – це та частина валового випуску, яка спрямовується на виробниче споживання, тобто сума матеріальних витрат промисловості.

Резерви (або потенціал підприємства) – це матеріально-речовинні ресурси, що створюються планомірно для задоволення додаткової потреби в них за певних обставин; з іншого боку, це невикористані можливості підвищення ефективності виробництва.

Реконструкція – це форма відтворення, що включає комплекс заходів щодо переустаткування, перебудові виробництва без розши-

рення об'єктів основного призначення, але з будівництвом, якщо є потреба, нових і розширенням діючих об'єктів допоміжного призначення в межах наявних площ з метою удосконалювання технологічного процесу, організації нових виробництв замість старих, а також для збільшення потужності і зміни номенклатури продукції.

Ринковий потенціал являє собою максимальну можливість використання підприємством усіх передових наробок в галузі маркетингу.

Ринкова інфраструктура – це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

Ринкова вартість – ціна, по якій може бути укладена угода між продавцем і покупцем за умови, що обоє діють без примусу, компетентно й до обопільної вигоди.

Ринкова вартість майна – вірогідна ціна, за яку майно може бути продане на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за відсутності додаткових інвестиційних умов його продажу.

Ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції.

Розширення – це форма відтворення, що включає будівництво додаткових виробництв, нових і розширення діючих цехів і об'єктів основного і допоміжного призначення на території підприємства або нових площ з метою створення додаткових або нових виробничих потужностей у рамках стратегії диверсифікованості діяльності.

Роялті являють собою періодичні відрахування, які встановлюються у вигляді фінансових ставок до обсягу чистого продажу, до собівартості чи виробництва в розрахунку на одиницю ліцензійної продукції.

Самоорганізуюча система – це така кібернетично адаптована система, у якій нагромадження досвіду виражається в зміні структури системи.

Система – це множина елементів, що знаходяться у відношеннях або пов'язані один з одним та є цілісністю чи органіч-

ною єдністю; внутрішня організована цілісність, елементи якої взаємопов'язані так, що виникає як мінімум одна нова інтегративна властивість, яка не притаманна жодному елементу в системі; організована множина структурних елементів, взаємопов'язаних і таких, що виконують певні функції.

Сорт рослини – це штучно відібрана сукупність рослин у межах одного й того ж ботанічного таксона з властивостями, що характеризують їхню спадковість, яка має хоча б одну відмінність від відомих сукупностей рослин того ж біологічного таксона і може вважатися єдиною з точки зору придатності для відтворення сорту.

Справедлива вартість – сума, по якій може бути здійснений обмін активу або оплата зобов'язань в результаті операції між обізнаними, зацікавленими й незалежними сторонами.

Станова вартість – ціна, яку кредитор сподівається одержати від продажу на ринку активу у випадку неплатоспроможності позичальника. Оцінюється, коли підприємство є предметом застави при залученні кредитних ресурсів або у випадку забезпечення інших зобов'язань.

Стратегічний аналіз – комплексне дослідження позитивних і негативних факторів, що впливають на економічне становище підприємства у перспективі, та шляхів досягнення стратегічних цілей підприємства.

Стратегічний потенціал – перспективне об'єднання послідовно організованих ресурсів і можливостей, що характеризуються цільовою спрямованістю.

Стратегія – комплексний план діяльності підприємства, який розробляється на основі творчого науково обґрунтованого підходу і призначається для досягнення довгострокових глобальних цілей підприємства.

Страхова вартість – визначається з метою страхування майна і являє собою витрати на відтворення точної копії об'єкта (відновлена вартість) або на створення іншого об'єкта, аналогічного за функціями (вартість заміщення). Об'єктом оцінки в цьому випадку є майно (активи) підприємства.

Строк експлуатації техніки – це період часу, впродовж якого техніка функціонує у виробництві за своїм прямим призначенням.

Структура трудового потенціалу підприємства – співвідношення різних демографічних, соціальних, функціональних, професійних та інших характеристик груп працівників і відносин між ними.

Технічний потенціал підприємства – це технічні можливості машин та обладнання, які визначаються їхніми конструктивними, функціональними та експлуатаційними характеристиками, з виробництва продукції необхідного обсягу, певного складу, технічного рівня та якості.

Топографія інтегральної схеми – зафіксоване на матеріальному носії просторове-геометричне розміщення сукупності елементів інтегральної мікросхеми і з'єднань між ними.

Трудовий потенціал – сукупність якісних і кількісних характеристик робочої сили, що визначають максимальні можливості особистості, підприємства, галузі, країни у виробництві високоякісної, конкурентоспроможної продукції (виконанні роботи, наданні послуг) на певний період часу.

Трудові ресурси – працездатна частина населення, яка володіючи фізичними й інтелектуальними можливостями, здатна виробляти матеріальні блага чи робити послуги.

Фактичний (хронологічний) строк експлуатації – кількість років, що машина (обладнання) починаючи з моменту її вводу фактично знаходиться в експлуатації.

Факторний аналіз – метод дослідження економіки й виробництва, в основі якого лежить аналіз впливу різних факторів на результати економічної діяльності, її ефективність.

Фізична модель являє собою об'єкт, що досліджується за допомогою збільшеного чи зменшеного опису об'єкта або системи.

Фірмові найменування – назва підприємства, що належать до Державного реєстру юридичних осіб у встановленому законом порядку і є індивідуальною ознакою юридичної особи та частиною іміджу підприємства.

Фундаментальна вартість – це ринкова вартість, яку мав би актив, якби ринок мав про нього повну інформацію. Визначається для цілей фінансового аналізу й керування.

Фундаментальна діагностика фінансового стану і стійкості функціонування підприємства – етап діагностичного циклу, що дозволяє встановити причини порушення пропорцій між складовими ресурсно-резервного стану підприємства.

Ціна – це історичний факт, який відображає витрати на купівлю подібних об'єктів за колишніми угодами, а також теперішній факт відображення ціни пропонування продавця.

1. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229 із змінами, внесеними згідно із Законом
2. Закон України “Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 1, ст.2 із змінами, внесеними згідно із Законом
3. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, № 5, ст.40 із змінами, внесеними згідно із Законом
4. Закон України “Про охорону земель” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст.349 із змінами, внесеними згідно із Законом
5. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності порушення вимог земельного законодавства” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, № 24, ст.237 із змінами, внесеними згідно із Законом
6. Закон України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 35, ст.411 із змінами, внесеними згідно із Законом
7. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27 із змінами, внесеними згідно із Законом
8. Закон України “Про оренду землі” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280) із змінами, внесеними згідно із Законом
9. Закон України “Про землеустрій” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282) із змінами, внесеними згідно із Законом

10. Закон України “Про авторське право і суміжні права” від 23.12.93 № 3793 – XII з доп. та змінами.
11. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2007 р. № 2658 – III з доп. та змінами.
12. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” № 1992-IV від 09.09.2007, ВВР, 2007, № 1 з доп. та змінами.
13. Закон України “Про особливості приватизації майна агропромислового комплексу” № 2454-IV від 03.03.2007, ВВР, 2005, № 16 з доп. та змінами.
14. Закон України “Про охорону прав на винаходи і корисні моделі” від 15.12.1993 № 3687 – XII з доп. та змінами.
15. Закон України “Про товарну біржу” від 10.12.1991 року
16. Закон України “Про охорону культурної спадщини” від 8 червня 2000 р.
17. Аналіз ринку земель міст обласного підпорядкування / Л. Винарчик // 36. наук. пр. Зах. геодез. т-ва УТГК. – 2008. – Вип. 1. – С. 307-312.
18. *Абрютіна М.С., Грачев А.В.* Аналіз фінансово-економічної діяльності підприємства. – М.: “Дело и сервис”, 2001. – 272 с.
19. Аналіз и диагностика фінансово-економічної діяльності підприємства / Под ред. П.П. Табарчука. – Ростов – н/Дону: “Феникс”, 2002. – 307 с.
20. *Андрейчиков А.В., Андрейчикова О.Н.* Аналіз, синтез. Планування рішень в економіці. – М.: Фінанси и статистика, 2002. – 368 с.
21. *Березянюк Т.В.* Ринок землі: європейська практика та аналіз законодавчої ініціативи // Харч. пром-сть. – 2008. – № 7. – С. 132-136.
22. Большая Советская Энциклопедия (в 30 томах) / Гл. ред. А.М. Прохоров. Изд. 3-е. – М.: “Советская Энциклопедия”, 1975. – 628 с.

23. *Барнгольц С.Б.* Экономический анализ хозяйственной деятельности и объединений. Учебник. – М.: “Финансы”, 1986. – 518 с.
24. Вартісно-орієнтоване управління підприємством (на прикладі підприємств легкої промисловості): автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04 / І.В. Колос; Київ. нац. ун-т технологій та дизайну. – К., 2007. – 21 с.
25. *Вендров А.М.* Проектирование программного обеспечения экономических информационных систем. Учебн. – Финансы и статистика, 2003. – 352 с.
26. *Веревченко А.П., Горчаков В.В., Иванов И.В., Голодова О.В.* Информационные ресурсы для принятия решений. – М.: Академический проект; Екатеринбург: Деловая книга, 2002. – 278 с.
27. *Вінер Н.* Индивидуальный и общественный гомеостазис. / Перевод с англ. М.Н. Грачева. // Общественные науки и современность. – 1994. – № 6. – С.127 – 130.
28. *Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М.* Земельно-правовий процес: Навчальний посібник. – Львів: “Новий Світ-2000”. 2006. – 224 с.
29. *Володькина М.В.* Стратегический менеджмент: Учеб. пос. – К.: Знання – Прес, 2002. – 149с.
30. *Воронкова А.Э.* Стратегическое управление конкурентоспособным потенциалом предприятия: диагностика и организация. Монография. – Луганск: Издательство ВНУ, 2000. – 315 с.
31. *Гордієнко Л.Ю., Швець Є.В.* Семантичний аналіз сутності стратегічного потенціалу підприємства як економічної категорії щодо умов трансформації економіки // Комунальное хозяйство городов <http://eprints.kname.edu.ua/1343/1/151-157>
32. *Герасимчук В.Г.* Розвиток підприємства: діагностика, стратегія, ефективність. – К.: Вища шк., 1995. – 167 с.
33. *Гавва В.Н., Божко Е.А.* Потенціал підприємства: формування і оцінювання: Навч. пос. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 224 с.

34. *Галушко В. Т., Білик Ю.Д., Даншенко А. С.* Формування ринку землі в Україні. – К: Урожай, 2006. – 280 с.
35. *Глушков В.М.* Введение в кибернетику. – К.: АН УССР, 1964. – 324 с. <http://arhivknig.com/tochnye-i-estestvennyye-nauki/64882-vvedenie-v-kibernetiku.html>
36. *Горлачук В.* Управління землекористуванням. – Миколаїв : Ліон, 2006. – 376 с.
37. *Головин С.П., Простов С.П.* Системы и устройства коротковолновой радиосвязи. – Издательство: Горячая Линия – Телеком. – 600 с. http://free-kniga.ru/index.php?option=com_content&task
38. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19 – 20, № 21 – 22, ст.144
39. Гражданское право. – Ч. 1 : учебник. – 3-е изд. / под ред. проф. А. П. Сергеева, проф. Ю. К. Толстого. – М. : Проспект. 1998. – 534 с.
40. *Григорьев В.В., Островкин И.М.* Оценка стоимости предприятий. Имущественный подход. Учеб. – практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 224с.
41. *Горлачук В.В., Песчанська І.М., Скороходов В.А.* Земельний менеджмент. Навч. посібник. – К.: ВД “Професіонал”, 2006. – 192 с.
42. *Григорьев В.В., Островкин И.М.* Оценка стоимости предприятий. Имущественный подход. Учеб. – практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 224 с.
43. *Губар Ю.П.* Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: Автореф. дис... канд. техн. наук: 05.24.04; Нац. ун-т “Львів. Політехніка”. – Л., 2005. – 19 с.
44. *Денисенко М.П.* Економіка підприємства: пошук шляхів розвитку. – К.: Будівельник, 2003. – 271 с.
45. *Дитхем Г.* Управление проектами: Пер. с нем. – Спб.: Изд. Дом “Бизнес-пресса”, 2003. – 400 с.
46. Державне регулювання економіки: Навч. посіб. / О.М. Могильний; Ін-т підготов. кадрів держ. служби зайнятості України. – К., 2006. – 490 с.

47. Добряк Д.С., Тихонов АТ., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
48. Докучаєв В.В. Большая Советская Энциклопедия <http://bse.sci-lib.com/letter005.html>
49. Дубоносова А.С. Майно як об'єкт оподаткування / А.С. Дубоносова // Форум права. – 2008. – № 3. – С. 146-151. – Режим доступу: <http://www.nbuu.gov.ua/e-journals/FR/2008-3/08dasjoo.pdf>
50. Економіка підприємства. Навчальний посібник / За ред. А.Б. Шегда, М.П. Нахаба. – К.: Знання-Пресс, 2003. – 335 с.
51. Економіка підприємства. Навчальний посібник / За ред. О.В. Арефєва, В.Г. Сахаєва. – К.: Видавництво Європейського університету, 2003. – 237 с.
52. Економіка підприємства / М.Г. Грецак, В.М. Колот, А.П. Наливайко та ін. / За заг. ред. С.Ф. Покропивного. – К.: КНЕУ, 2001. – 528 с.
53. Економіка підприємства: Підручник / За заг. ред С.Ф. Покропивного. – К.: КНЕУ, 2003. – 608с.
54. Економічне оцінювання: навч. посіб. / Є.М. Кирилюк. – Черкаси: Вид. від. ЧНУ ім. Б.Хмельницького, 2008. – 223 с.
55. Економічний словник / Г.В. Осовська, О.О. Юшкевич, Й.С. Завадський. – К.: Кондор, 2007. – 358 с.
56. Економічний енциклопедичний словник: У 2 т. Т. 1. А – Н / С.В. Мочерний, Я.С. Ларіна, О.А. Усенко, С.І. Юрій. – Л.: Світ, 2005. – 616 с.
57. Економічний словник. Тлумачно-термінологічний / В.А. Коноплицький, Г.І. Філіна. – К.: КНТ, 2007. – 577 с.
58. Ефективність управління комунальною власністю на базі впровадження оціночної діяльності (на прикладі міст Одеської області): Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / Н.В. Сментина; Одес. держ. екон. ун-т. – О., 2006. – 19 с.
59. Зовнішньоекономічний словник-довідник / В.В. Батрименко, С.В. Борисов, М.М. Відякіна, І.Г. Вовк, І.Є. Журба. – К.: Акад., 2009. – 248 с.

60. Оценка земли. Учебное пособие. / Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин. http://adhdportal.com/book_3630.html
61. Землезнаводство: Підруч. для студ. / М.В. Багров, В.О. Боков, І.Г. Черваньов; Ред.: П.Г. Шищенко. – К.: Либідь, 2000. – 464 с.
62. Інтелектуальна власність в Україні: правові засади та практика. – Наук.-практ. вид.: У 4-х т. / За заг. ред. О.Д.Святоцького. – К.: Видавничий дім “Ін Юре”, 1999. – 315с.
63. Інструкція Міністерства транспорту та зв’язку України “Про затвердження Інструкції про проведення контрольних заходів фінансово-господарської діяльності підгалузей, об’єднань, підприємств, установ та організацій системи” від 28.03.2006 № 275.
64. Как оценить имущество (пособие для заказчиков и пользователей оценки) – Запорожье “Полиграф”, 2003. – 252с.
65. *Калінеску Т.В.* Методологія аналізу і оцінки ефективності переміщення сфери діяльності підприємств. Монографія. – Луганськ: Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2003. – 280 с.
66. *Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Альошкін В.С.* Моніторинг податкових ризиків. Навч. посібник. – Луганськ: Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2009. – 240 с.
67. Коментар та постатейні матеріали до законодавства про власність та інші речові права: посіб. / В.В. Васильченко, О.О Михайленко. – Х.: Одіссей, 2007. – 800 с.
68. *Колмогоров А.Н., Фомин С.В.* Элементы теории функций и функционального анализа. – М.: ФИЗМАТЛИТ, 2004. – 572 с.
69. Конвенція Організації Об’єднаних Націй проти транснаціональної організованої злочинності (ст.2) 15 листопада 2000 року (Прийнята резолюцією 55/25 Генеральної Асамблеї від 15 листопада 2000 року; ратифіковано із застереженнями і заявами Законом від 04.02.2004).
70. Конвенція між Союзом Радянських Соціалістичних Республік та Італійською Республікою про правову допомогу в цивільних справах № 4210 від 25.01.1979 року. – <http://zakon1>.

- rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=380_100http://
zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin /laws/ main.cgi ?nreg =380_100
71. *Котельников В.А.* Проблемы помехоустойчивой радиосвязи. Радиотехнический сборник, Госэннергоиздат, 1947.
 72. *Кириленко Т.П.* Інвестиційне проектування: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.; Міжнар. ун-т фінансів. – К., 2005. – 139 с.
 73. *Лебедь Н.П.* Оценка имущества в Украине: нормативно-методические подходы и практика проведения // Українська інвестиційна газета від 20.07. – 1999. – С. 12 – 25.
 74. *Лекарь С.* Вітчизняна практика оцінювання нерухомості для цілей оподаткування // Проблеми реформ від 06.03.2010 // http://www.nbuv.gov.ua/portal /Soc_Gum / Ekonomist/2010_2/52_55.pdf
 75. *Лопатникова Л.І.* Экономико-математический словарь М.: Дело, 2003 – 520 с.
 76. *Мартин А.Г., Манко І.П.* Ринкова ціна землі в Україні // Вісн. аграр. науки. – 2005. – № 6. – С. 64 – 68.
 77. *Мартин А.Г., Манко І.П.* Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз // Соц.-екон. дослідж. в перехід. період. Регіон. сусп. системи: Зб. наук. пр. – 2004. – Вип. 3, ч. 1. – С. 281 – 289.
 78. Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531.
 79. *Микерин Г.И., Павлов Н.В.* Международные стандарты оценки. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 384 с.
 80. Міжнародні стандарти оцінки принципи, стандарти та правила / Пер. з англ. М. Возна. – К., 1999. – 118 с.
 81. Наказ “Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” затвердженого наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгоспроду України та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150.
 82. Наказ Державного митного комітету України “Про Тимчасове положення про порядок пропуску товарів, майна та транспортних засобів” № 7 від 30.12.91 м. Київ.

83. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України “Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів” від 15 червня 2001 року № 97/298/124.
84. Наказ Міністерства транспорту та зв’язку України Про затвердження Інструкції про проведення контрольних заходів фінансово-господарської діяльності підгалузей, об’єднань, підприємств, установ та організацій системи Міністерства транспорту та зв’язку України (Інструкція, п. 2.29) 09.06.2005 № 290.
85. Наказ Фонду Державного майна України Про затвердження Положення про порядок списання державного майна (Положення, п.3) 28.11.2005 № 3045.
86. Наказ Головного контрольно-ревізійного управління України Про затвердження Методики (Методика проведення органами державної контрольно-ревізійної служби державного фінансового аудиту діяльності суб’єктів господарювання, п.1.2) 09.10.2007 № 232.
87. Наказ Міністерства вугільної промисловості України Про списання, відчуження, передачу в оренду та у комунальну власність державного майна (Інструкція, п.1.3) 09.03.2006 № 171.
88. Налоговое право. Учеб. пособие / под ред. С. Г. Пепеляева. – М. : ИД ФБК-ПРЕСС, 2000. – 608 с.
89. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” // Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 з доп. та змінами.
90. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна” // Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.
91. Нерухоме майно та методи його оцінки / З.О. Котик; Нац. ун-т “Львів. політехніка”. – Л.: Каменяр, 2002.
92. Норми професійної діяльності оцінювача в Україні // Затверджені Радою УТО Протокол № 7 від 11 квітня 1995 р.

Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна

93. *Одарюк О.О.* Забезпечення збереження інформації в земельних інформаційних системах // Вісн. Полтав. держ. аграр. акад. – 2009. – № 1. – С. 146-149.
94. Оцінка майна в Україні: Моногр. Т. 1. Нерухоме майно / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2005.
95. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / А. Лебедев и др. – К.: ООО “Инф.-изд. фирма “Принт экспресс”, 2002. – 688 с.
96. Оценка недвижимости /Под редакцией А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой и др. – М.: “Финансы и статистика”, 2004. – 496с.
97. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М: Интерреклама, 2003. – 488с.
98. Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 / Н.І. Ліповська-Маковецька; НАН України. Ін-т регіон. дослідж. – Л., 2007. – 20 с.
99. Оцінка активів підприємства: навч. посіб. / Ю.В. Панасовський, Б.А. Семененко, О.М. Теліженко, А.О. Назаренко, О.Ф. Балацький. – Суми: Унів. кн., 2009. – 512 с.
100. Оценка бизнеса / Под ред. А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 512 с.
101. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М: Интерреклама, 2003. – 488 с.
102. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Под ред. Н.А. Абдулова. – М.: ЭКМОС, 2000. – 352 с.
103. Оценочная деятельность в экономике / Под ред. В.М. Джухи, В.Д. Киреева. – Ростов-н/Д: Март, 2003. – 304 с.
104. Паризька конвенція з охорони промислової власності http://www.viravallee.com/books/book2_section3.pdf
105. *Пащенко Т. В.* Оценка инвестиционного потенциала предприятия // Бизнес-Информ. – 1998. – № 6. – С. 75-77.

106. Податковий кодекс України № 2856-VI від 23.12.2010
107. Положення про моніторинг земель, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661.
108. Положення про Державну інспекцію по контролі за використанням і охороною земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2002 р. № 1958.
109. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 “Нематеріальні активи”. Затверджений наказом Міністерства фінансів України від 18.10.1999 р. № 242.
110. Постанова Кабміну України Про затвердження Положення про порядок виплати компенсацій громадянам за втрачене нерухоме майно у разі відселення або самостійного переселення з радіоактивно забруднених територій (Положення, п.1) від 15 липня 1997 р. № 755.
111. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 “Нематеріальні активи” від 18.10.99 № 242.
112. Постанова КабМіна України “Про затвердження Положення про порядок проведення аукціону з реалізації заставленого майна” від 22.12.97 р. geoknigi.com/book_view.php%3Fid%3D1122
113. Постанова Кабінету Міністрів № 1391 від 15 грудня 1997 р. “Про внесення змін до переліку населених пунктів, віднесених до курортних”.
114. *Савчук В.П., Прилипко С.І., Величко О.Г.* Аналіз и разработка инвестиционных проектов. – К., 1998. – с.112 – 131.
115. *Свистун Л.* Сучасний стан та проблеми розвитку ринку земель Полтавського регіону. // Землевпорядний вісник, № 4, 2006. – С. 45-49.
116. *Смага І.С., Сенчук С.Ю.* Оцінка землі та нерухомого майна: Навч.-метод. посіб.; Чернів. нац. ун-т ім. Ю.Федьковича. – Чернівці: Рута, 2005. – 92 с.
117. *Струмилін С.Г.* Материалы к библиографии ученых СССР. Серия экономики. 1968. Вып. 4.
118. Стокгольмська конвенція про стійкі органічні забруднювачі. Конвенцію ратифіковано Законом № 949-V від 18.04.2007, ВВР, 2007, № 30, ст. 396.

119. Фінансовий аналіз: Навч. посіб. / К.В. Ізмайлова; Міжрегіон. акад. упр. персоналом. – К., 2000. – 148 с. – Бібліогр.: 42 назв.
120. Фінансовий аналіз: навч. посіб. / Н.І. Приходько; Харк. філ. Укр. держ. ун-ту економіки і фінансів. – Х.: ІНЖЕК, 2007. – 192 с.
121. Фінансовий аналіз: навч. посіб. / Н.М. Деєва, О.І. Дедіков; Дніпропетр. держ. фін. акад. – К.: Центр учб. л-ри, 2007. – 328 с.
122. Формування та оцінювання потенціалу підприємства: Навчальний посібник / Т.В. Калінеску, Ю.А. Романовська, С.Ф. Большенко, О.В. Маслош, Н.В. Швець, Г.В. Пчелинська, О.Д. Кирилов. – Луганськ: Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2007. – 352 с.
123. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, В.В. Кулініч, К.Г. Радченко. – 2-е вид., переробл. та доповн. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.
124. Цивільний кодекс Німеччини <http://ua.textreferat.com/referat-5934.html>
125. Цивільний кодекс // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356
126. Цивільний кодекс Франції http://free.refsmarket.org.ua/viewfree_9_11345.html
127. *Чистов С.М.* Державне регулювання економіки: Навч.-метод. посіб. для самост. вивчення дисципліни; Київ. нац. екон. ун-т. – К., 2002. – 208 с.
128. *Харкевич А.Д.* Модели систем інформатики – <http://lib.mexmat.ru/books/53491>
129. *Хрипот С.* Земельна реформа: аналіз нормативного регулювання прав власності на землі // Зб. наук. пр. Зах. геодез. т-ва УТГК. – 2008. – Вип. 2. – С. 151-156.
130. *Харрисон Г.С.* Оценка недвижимости / Пер. с англ. – М.: РИО Мосгорупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
131. *Хотинская Г.И., Харитонова Т.В.* Анализ хозяйственной деятельности предприятия. – М.: Дело и сервис, 2004. – 240 с.

132. Управление крупным предприятием: Моногр. / А.В. Козаченко, А.Н. Лященко, И.Ю. Ладыко, Н.А. Будагьянц. – К.: Либра, 2006. – 384 с.
133. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3.12.99 р.
134. Указ Президента України “Про особливості приватизації об’єктів незавершеного будівництва” від 28 травня 1999 р. № 591.
135. Указ Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” (від 19.01.1999 р.).
136. Управління затратами підприємства: моногр. / Г.В. Козаченко, Ю.С. Погорелов, Л.Ю. Хлап’онов, Г.А. Макухін. – К.: Лібра, 2007. – 319 с.
137. *Шеннон К.* Работы по теории информации и кибернетике http://www.proklondike.com/books/thobshee/shenon_theory_info_kibernetika.html
138. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. – 342 с.
139. *Швиданенко Г.О., Покропивний С.Ф., Клименко С.М.* та ін. Економіка підприємства. Навч.-метод. посібн. для самост. вивч. дисц. – К.: КНЕУ, 2000. – 248 с.
140. *Шилова Е.В.* Оценка интеллектуальной собственности: Учеб.пособие. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2003. – 122 с.
141. Экономическая безопасность предприятия: сущность и механизм обеспечения: Моногр. / А.В. Козаченко, В.П. Пономарев, А.Н. Лященко. – К.: Либра, 2003. – 279 с.
142. Экономика организаций (фирм). Учебное пособие / Под ред. И.В. Пичужкина. – М.: Юрайт-Издат, 2003. – 319 с.
143. Экономика предприятия / Под ред. В.Я. Горфинкеля, В.А. Швандора. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 718 с.
144. Экономика предприятия / Под ред. В.Я. Горфинкеля, Е.М. Куприянова. – М.: Банки и биржи, 1996. – 367 с.
145. Экономика предприятия / Под ред. Н.Я Сафронова. – М.: “Юристъ”, 2000. – 584 с.

146. Экономика предприятия. Учебник / Под общ. ред. С.Ф. Покропивного. – К.: КНЕУ, 2003. – 608 с.
147. Ясин Е.Г. Новая эпоха – старые тревоги: Экономическая политика. – М.: Новое издательство, 2004. – 456 с. – ISBN 5-98379-016-1

ЗМІСТ

Передмова	3
I. Формування методологічних основ оцінювання майна	5
1.1. Нормативна характеристика та основні ознаки майна	5
1.2. Процедура здійснення оціночної діяльності	12
1.3. Нормативні підходи до оціночної діяльності в Україні	14
1.4. Інфраструктура ринку землі	24
Контрольні запитання	37
II. Визначення основних підходів щодо оцінювання вартості	38
2.1. Цілі оцінювання вартості майна	38
2.2. Основні підходи щодо оцінювання вартості	50
2.3. Методи оцінки майна підприємства	54
Контрольні запитання	74
III. Оцінювання нерухомості	76
3.1. Сутнісні характеристики нерухомості	76
3.2. Оцінювання нерухомого майна	80
3.3. Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна	94
Контрольні запитання	96
IV. Оцінювання земельних ресурсів	97
4.1. Характеристика ринку землі України	97
4.2. Базові підходи до оцінювання земельних ресурсів	106
4.3. Грошова оцінка земель	110
4.5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок	118
4.5. Нормативне визначення земельно-кадастрових робіт	138
Контрольні запитання	150
V. Контроль за дотриманням земельного законодавства	151
5.1. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель	151
5.2. Моніторинг земельних відносин	155
5.3. Державна земельна інспекція	162
5.4. Обмеження в користуванні певними видами земельних ділянок	169

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Тетяна Василівна КАЛІНЕСКУ
Юлія Анатоліївна РОМАНОВСЬКА
Олег Дмитрович КИРИЛОВ

ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА

НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Оригінал-макет підготовлено
ТОВ «Центр учбової літератури»

Керівник видавничих проєктів – Сладкевич Б. А.

Підписано до друку 07.09.2011. Формат 60x84 ¹/₁₆
Друк офсетний. Папір офсетний. Гарнітура PetersburgCTT.
Умовн. друк. арк. 17,55.

Видавництво «Центр учбової літератури»
вул. Електриків, 23 м. Київ 04176
тел./факс 044-425-01-34
тел.: 044-425-20-63; 425-04-47; 451-65-95
800-501-68-00 (безкоштовно в межах України)
e-mail: office@uabook.com
сайт: www.cul.com.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 2458 від 30.03.2006