

2. Добряк Д.С., Канаш О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. – К.: Урожай, 2007. – 464 с.

3. Третяк А.М., Другак В.М., Леонець В.О. Третяк Р.М., Гунько Л.А. Методичні рекомендації еколого–ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських підприємств. – К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. – 92 с.

4. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Метод еколого–економічної класифікації придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур. Свідцтво про реєстрацію авторського права на твір №9598 від 19.03.2004.

5. Гунько Л.А. Формування інвестиційно–привабливих типів землекористування в ринкових умовах // Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК. – Львів: Львів нац. аграр. ун-т, 2011. – №18(2). – С. 20–23.

А.О. КОШЕЛЬ,

к.е.н., Національний університет біоресурсів і природокористування України

Шляхи удосконалення нормативної грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення за допомогою механізму страхування

У статті проаналізована грошова оцінка земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, її проблемні аспекти, методи удосконалення. Запропоновані перспективи щодо розвитку механізму страхування результатів грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Ключові слова: грошова оцінка земель, природно–заповідний фонд, використання та охорона земель, ринкова вартість, страхування.

В статье проанализирована денежная оценка земель природно–заповедного фонда и другого природоохранного назначения, ее проблемные аспекты, методы усовершенствования. Предложены перспективы по развитию механизма страхования результатов денежной оценки земель природно–заповедного фонда и другого природоохранного назначения.

Ключевые слова: денежная оценка земель, природно–заповедный фонд, использование и охрана земель, рыночная стоимость, страхование.

In this article the monetary valuation of nature reserves and other conservation purposes, its problematic aspects, methods of improvement are analyzed. Prospects for the development of insurance of results monetary value of natural land reserves and other conservation purposes is proposed.

Keywords: monetary valuation of land, nature–reserve fund, use and protection of land, market value, insurance.

Постановка проблеми. Як свідчить аналіз вітчизняних та зарубіжних літературних джерел, нерідко піднімається

питання про неможливість економічно оцінити природні комплекси заповідників, вилучення з традиційних форм використання природних ресурсів, а також національних парків. Ці установи не випускають товарної продукції, але впливають на різні сторони суспільного життя та результати їх діяльності мають великий вплив на багато галузей економіки. Саме якість даних результатів нормативної грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення має величезне значення і потребує механізму забезпечення її достовірності, яким, на думку автора, може виступати страхування.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Питанням грошової оцінки земель природно–заповідного фонду займаються ряд вітчизняних вчених, таких як Ю.Ф. Дехтяренко, В.М. Заяць, О.П. Канаш, Ю.М. Манцевич, А.Г. Мартин, Ю.М. Палеха [3], проте питання страхування результатів грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення є порівняно новим і малодосліджуваним.

Метою статті є аналіз нормативної грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, наведений методичний підхід щодо її удосконалення, а також пропозиції щодо розвитку страхування результатів грошової оцінки земель природно–заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Виклад основного матеріалу. Описати в грошовому виразі корисні ефекти, які виникають у процесі використання та функціонування природних заповідників та національних парків, дозволяє економічна оцінка. Розробка наукових підходів до визначення економічної оцінки заповідних та паркових територій має велике практичне значення. Вона є

важливою умовою охорони природних комплексів та подальшого розвитку заповідної справи. Економічна оцінка, яка відображає корисність заповідників і національних парків, необхідна для того, щоб підвищити обґрунтування рішень на стадії організації цих установ, вибрати оптимальний варіант їх розташування, ефективно розподіляти капіталовкладення на природоохоронні заходи. Встановлення економічної оцінки підвищує зацікавленість органів влади та управління у створенні нових заповідників і національних парків та тим самим полегшує формування їхніх мереж.

Проведений аналіз показав, що при економічній оцінці територій природно-заповідного фонду можливо використовувати один із п'яти варіантів оцінки: за кінцевими результатами їх господарського функціонування; соціально-економічна оцінка заповідників; експертна оцінка заповідників; затратні методи оцінки заповідників; оцінка заповідника, яка базується на рентному підході.

Аналіз результатів нормативної грошової оцінки особливо охоронних територій, проведений автором, показав, що нормативна грошова оцінка не відповідає ринковим відносинам. Так, оцінка земельних ділянок, які знаходяться в рекреаційній зоні природних національних парків, є заниженою. Крім того, при різній ринковій привабливості об'єктів рекреації вартість земельних ділянок під такими об'єктами практично однакова.

Враховуючи, що метод капіталізації земельної ренти оптимально застосовувати у випадку, якщо земельна ділянка здається в оренду окремо від будівель та споруд та договір оренди укладений нещодавно, суму чистої орендної плати можна безпосередньо капіталізувати в номінальну вартість земельної власності.

Для визначення реальної кадастрової вартості земель національного парку автором запропонована методика на основі розрахунку ринкової вартості земельної ділянки методом капіталізації земельної ренти.

Ринкова вартість об'єкта оцінки розраховується за формулою:

$$V_{ин} = \sum_{i=1}^n V_{баз} \times S_i \times K_{варі} ,$$

де $V_{ин}$ – нормативна вартість земельної ділянки національного парку, грн.;

$V_{баз}$ – ринкова вартість базової земельної ділянки, грн./га;

S_i – площа i -ї функціональної зони, га;

$K_{варі}$ – коефіцієнт варіації i -ї функціональної зони.

При визначенні нормативної вартості земель в умовах високогір'я і складного рельєфу необхідно враховувати місце розташування земельної ділянки відносно рівня моря. При цьому потрібно вибрати базову земельну ділянку, яка буде еталоном для розрахунків.

Базова земельна ділянка має бути розташована на відмітці:

$$\Delta_{баз} = \Delta_{min} + \frac{\Delta_{max} - \Delta_{min}}{2} ,$$

де $\Delta_{баз}$ – висотна відмітка поверхні землі базової земельної ділянки, м;

$\Delta_{max} - \Delta_{min}$ – максимальні та мінімальні відмітки земельних ділянок, м.

Ринкова вартість базової земельної ділянки визначається за формулою:

$$V_{баз} = NOI_{баз} / R ,$$

де $NOI_{баз}$ – чистий операційний дохід, отриманий від здавання в оренду базової земельної ділянки, грн.;

R – ставка дисконтування.

Чистий операційний дохід, отриманий від здавання в оренду базової земельної ділянки, визначається за формулою:

$$NOI_{баз} = (A_{баз} - 3) \times S_{баз} , \text{ грн.},$$

де $A_{баз}$ – орендна плата, отримана від здачі в оренду базової земельної ділянки, грн.;

3 – витрати на використання земельної ділянки, грн.;

$S_{баз}$ – площа базової земельної ділянки, га.

Орендна плата, отримана від здавання в оренду базової земельної ділянки, розраховується за формулою:

$$A_{баз} = A_{min} + (A_{max} - A_{min}) \times \frac{\Delta_{баз} - \Delta_{min}}{\Delta_{max} - \Delta_{min}} ,$$

де A_{max}, A_{min} – максимальна та мінімальна орендна плата, отримана від здавання в оренду земельної ділянки, грн.

Дана методика може бути використана при розрахунку ставки орендної плати за використання земельними ділянками природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, а також у рекреаційних зонах, розташованих у гірських районах, та для актуалізації нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, які розташовані в гірських регіонах України та не потребують великих фінансових вкладень.

Достовірність результатів нормативної грошової оцінки земель будь-якої категорії знаходиться в прямій залежності від використаного методу розрахунку.

За результатами наукових досліджень А.Н. Дюбо [1, 2] коефіцієнт достовірності результатів нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення при використанні методу розрахунку за середніми питомими показниками земельних ділянок, які мають найбільшу питому вагу в структурі земель даної категорії, становить 0,67; а при використанні методів ринкової оцінки – 1,00. Таким чином, ці дослідження підтверджують правильність обраного методу нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

У наш час серед різних видів оцінки (бізнесу, цінних паперів, основних фондів тощо) оцінка нерухомого майна займає найбільшу питому вагу та є достатньо затратною послугою. Результатом нормативної грошової оцінки земель є нормативна вартість земельних ділянок, яка є податковою базою. Від величини нормативної вартості напряму залежить сума зібраного земельного податку. Нормативна вартість також враховується при встановленні ставок орендної плати.

Для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення величина нормативної грошової оцінки земель визначає інвестиційну привабливість об'єкта. При заниженій величині нормативної вартості зниження інвестиційної привабливості призведе до зменшення можливого надходження коштів на розвиток регіону. Це є важливим фактором для більшості об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення на території України. Територія України має унікальні природно-кліматичні характеристики та потребує найбільш пильної уваги з боку як виконавчої влади, так і самого суб'єкта у питаннях гармонічного задоволення потреби економічного, соціального і екологічного розвитку, та не тільки теперішнього, а й майбутніх поколінь, що є однією з основних проблем стійкого розвитку суспільства.

Страховання результатів нормативної грошової оцінки земель має свою специфіку внаслідок того, що замовником оцінки є органи влади, результати нормативної грошової оцінки земель використовуються для інформаційного забезпечення земельного оподаткування. Тому методика страхування результатів нормативної грошової оцінки земель відрізняється від страхування відповідальності оціночної діяльності і повинна базуватися на оцінці затрат на проведення повторної оцінки та оцінки розміру недоотриманого податку, затрат на проведення експертизи результатів оцінки, судових витрат.

Автор погоджується з пропозиціями А.Н. Дюбо [1, 2], що при страхуванні результатів нормативної грошової оцінки земель одиницею страхового внеску є звіт по оцінці; в розмір страхової суми включається вартість робіт по нормативній грошовій оцінці земель, затрати на експертизу результатів нормативної грошової оцінки земель; судові витрати; компенсація процентів (пеня) по земельному податку; термін страхування становить три роки; формуванням страхового фонду займаються організації, які здійснюють оціночну діяльність одночасно при затвердженні результатів нормативної грошової оцінки земель. Страховання результатів нормативної грошової оцінки повинно бути обов'язковим.

Методика страхування результатів нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення повинна включати оцінку затрат на проведення експертизи результатів оцінки, судових витрат, затрат на проведення повторної оцінки та оцінки розміру недоотриманого податку.

З урахуванням розробок А.Н. Дюбо [1, 2] автором пропонується така методика оцінки страхових ризиків та страхових сум при страхуванні результатів нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

1. Збір вихідних даних, включаючи дані щодо вартості робіт з нормативної грошової оцінки земель, про стан ринку нерухомості (оренди земель) у розрізі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення території України, про ринкову вартість земельних ділянок ре-

креаційних територій у розрізі адміністративних районів території України.

2. Розрахунок ймовірності виникнення спорів та претензій щодо достовірності результатів нормативної грошової оцінки земель, враховуючи визначення достатності ринкової інформації, проведення експертної оцінки достовірності ринкової інформації, визначення ймовірності отримання недостовірної нормативної вартості.

3. Визначення страхової суми, яка включає розрахунок вартості робіт з нормативної грошової оцінки земель, розрахунок затрат на проведення експертизи та судових витрат, розрахунок суми недоотриманої або завищеної орендної плати, розрахунок компенсації процентів по орендній платі, розрахунок підсумкової страхової суми.

При страхуванні інших земель природоохоронного призначення, які підлягають оподаткуванню, також можливе виникнення претензій щодо якості робіт з нормативної грошової оцінки земель. Якщо встановлені порушення методики та технології, роботи з нормативної грошової оцінки земель проводяться повторно або вносяться виправлення, корективи в результати оцінки. Після чого за новими показниками нормативної вартості розраховується земельний податок та стягується з платника податків або повертається йому (залежно від того, була занижена або завищена нормативна вартість). З моменту оплати земельного податку, розрахованого за недостовірною нормативною вартістю, до здійснення доплати платником податків різниці в земельному податку або повернення (або зарахування за рахунок майбутніх платежів) надмірно стягнутого земельного податку проходить деякий період. У випадку виправлення неточностей, помилок та порушень до введення земельного податку по нормативній вартості такий період відсутній. Інакше тривалість періоду може становити до одного року:

- виявлення порушень, помилок та проведення експертизи результатів нормативної грошової оцінки земель – 1–3 тижні;
- судові тяганини – від 2 місяців;
- проведення нової нормативної грошової оцінки земель – 5–8 місяців (враховуючи проведення конкурсу на проведення робіт) або виправлення (доповнення) результатів нормативної грошової оцінки земель – 1–2 місяці;
- перерахунок земельного податку – до 1 місяця;
- доведення до платника податків інформації про зміни земельного податку – до 1 місяця.

За даний період платник, який переплатив податок, або органи місцевого самоврядування, які недоотримали кошти до свого бюджету, мають право витребувати відсотки за користування чужими грошима. Відсотки нараховуються відповідно до ставки рефінансування (облікової ставки), яка встановлюється Національним банком України.

При страхуванні відповідальності оціночної діяльності страхову суму встановлюють у відсотках від оцінених об'єктів, звичайно вона становить 15–25% від вартості оцінюваного об'єкта. Податкові органи при здійсненні контролю за

повнотою вирахування податків мають право перевіряти правильність застосування цін по угодам при відхиленні більш ніж на 20% у бік підвищення або в бік зниження рівня цін, які застосовуються платником податків по ідентичних (однорідних) товарах (роботах, послугах) у межах нетривалого періоду часу.

Висновки

Якість результатів нормативної грошової оцінки земель впливає на цілу низку подальших економічних механізмів, особливо для цілей оподаткування. Тому для мінімізації ризиків недоотримання земельного податку та підвищення інвестиційної привабливості пропонується запровадити механізм обов'язкового страхування результатів нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Затрати на страхування результатів нормативної грошової оцінки земель мають становити 2–3% від вартості робіт, що дозволить знизити ризики оцінки при проведенні норма-

тивної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Список використаних джерел

1. Дюбо А.Н. Методические основы страхования результатов Государственной кадастровой оценки земель Текст / А.Н. Дюбо // Страховое дело. 2006. – №10. – С. 37–43.
2. Дюбо А.Н. Страхование земельно-кадастровой информации, получаемой при землеустроительных работах: методика оценки страховых рисков и страховых сумм Текст. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2006. – №9. – С. 26–31.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
4. Самохвалов А.С. Страхование профессиональной ответственности [Электрон. ресурс]: дис. к.э.н. / А.С. Самохвалов. – М.: РГБ, 2004. – 173 с.
5. Richtlinie 96/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. März 1996 über den rechtlichen Schutz von Datenbanken.

К.О. СПІРІДОНОВА,

к.е.н., Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Формування методичних рекомендацій щодо вибору аутсорсера

Стаття присвячена формуванню методичного забезпечення вибору аутсорсера. В процесі вибору партнера-аутсорсера будівельним підприємством відокремлено три етапи. Оцінювання потенційних аутсорсерів запропоновано здійснювати на основі середньозваженої оцінки з урахуванням техніко-технологічного, виробничого, економічного та ринкового критеріїв.

Ключові слова: аутсорсинг, аутсорсер, будівельне підприємство, етапи оцінки.

Статья посвящена формированию методического обеспечения выбора аутсорсера. В процессе выбора партнера-аутсорсера строительным предприятием выделены три этапа. Оценка потенциальных аутсорсеров предложено осуществлять на основе средневзвешенной оценки с учетом весомости технико-технологического, производственного, экономического и рыночного критериев.

Ключевые слова: аутсорсинг, аутсорсер, строительное предприятие, этапы оценки.

The article is dedicated to formation of methodical support of choosing the outsorcer. Three phases are separated in the process of choosing the partner-outsorcer by the building company. Estimation of potential outsourcers is suggested to make on the basis of weighted average according to weight of technical-technological, production, economical and market criteria.

Keywords: outsourcing, outsourcer, building company, evaluation phases.

Постановка проблеми. Ринкові перетворення в економіці України змінили умови розвитку і методи господарювання в усіх сферах і структурах національного господарства. Особливо це позначилося на діяльності будівельних підприємств.

Для підвищення ефективності управління будівельними підприємствами необхідно запровадження сучасних методів організації процесів виробничо-господарської діяльності. Одним із таких способів, що дає можливість досягнути поставлених цілей, є аутсорсинг. Використання аутсорсингу дозволяє будівельному підприємству забезпечити належну організацію будівельного процесу, зосередити основні ресурси на виконанні найбільш перспективних бізнес-процесів.

Одним із найважливіших моментів при реалізації аутсорсингу є вибір підприємства-аутсорсера для виконання бізнес-процесів (робіт) підприємства. В більшості випадків керівництву необхідно оперативно прийняти обґрунтоване рішення щодо вибору компанії-партнера серед великої кількості альтернатив. При цьому важливим є врахування галузевої специфіки, зокрема будівельного напрямку. Це вимагає розробки алгоритму вибору аутсорсера на підставі більш об'єктивного оцінювання.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Під час вибору партнера-аутсорсера, якому буде передано вико-