

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Тернопільський національний економічний університет
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення АПБ

БОБРИК Аліна Миколаївна

Оцінка земель в Україні / Land valuation in Ukraine

спеціальність: 051 – Економіка
магістерська програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Магістерська робота

виконала студентка групи
ЕОЗм-21
А.М. Бобрик

науковий керівник:
д.е.н. професор Язлюк Б.О.

Магістерська роботу допущено
до захисту:

«_____» _____ 20__р.

завідувач кафедри

_____ **Р.Ф. Бруханський**

ТЕРНОПІЛЬ - 2018

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	5
1.1. Історичний розвиток земельно-оціночних робіт на території України.....	5
1.2. Грошова оцінка землі: аналіз умов та ефективності.....	11
1.3. Статистичні та картографічні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.....	21
1.4. Проблеми та напрями удосконалення грошової оцінки землі в Україні.....	25
Висновки до розділу 1	29
РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	31
2.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.....	31
2.2. Грошова оцінка земель населених пунктів та окремої земельної ділянки.....	42
Висновки до розділу 2	48
РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	50
3.1. Принципи експертної оцінки земельних ділянок.....	50
3.2. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок.....	65
3.3. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.....	77
Висновки до розділу 3	96
ВИСНОВКИ	97
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	99

Актуальність теми. Оцінка земель як науковий напрям і навчальна дисципліна сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру. Якщо в минулому її використовували зазвичай для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо щодо формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

Останніми роками в Україні чимало зроблено для правового базису оцінки земель, удосконалюється її науково-методичне забезпечення. Істотним є запозичення з досвіду країн із традиційно ринковою економікою, особливо щодо методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Питанням теорії та практики здійснення земельнооціночних робіт та використання їх у процесі формуванні земельних відносин присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Найбільш вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили: П.Ф. Веденічев, Д.І. Гнаткевич, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, П.А. Костичев, М.А. Лендел, Т.І. Магазинщиков, В.М. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Б.Й. Пасхавер, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, М.Г. Ступінь, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, Б.З. Харченко, О.М. Шпичак. Широко відомі наукові праці з землеоціночної діяльності Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової, О.П. Канаша, М.Г. Лихогруда, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи та інших.

Метою дослідження є розробка теоретичних положень, методичних основ і практичних рекомендацій щодо вдосконалення напрямів нормативної та експертної оцінки землі, методів земельно-оціночної діяльності в Україні. Значна увага приділена питанням взаємодії грошової оцінки і земельного кадастру, використанню геоінформаційних технологій, застосуванню в оцінці містобудівної та землевпорядної документації.

Завдання дослідження:

- розкрити теоретичні аспекти грошової оцінки землі;
- окреслити економічний механізм нормативної грошової оцінки земель;
- розкрити економічні засади експертної грошової оцінки земель;

- проаналізувати загальні принципи, методи та завдання оцінки землі;
- систематизувати напрями вдосконалення нормативної та експертної оцінки землі;
- розробити рекомендації щодо вдосконалення методів оцінки земель в сучасних умовах розвитку земельних відносин.

Об'єктом дослідження 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.

Предметом дослідження є теоретичні основи і методичні підходи до грошової оцінки земель.

Одержані результати та їх новизна. Діяльність у сфері оцінки земель охоплює: нормативно-методичне забезпечення оцінки земель; навчальну діяльність; ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт; розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону; затвердження технічної документації з оцінки земель; надання консалтингових послуг з оцінки земель; іншу діяльність у сфері оцінки земель.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших відповідних нормативно-правових актів.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється за відповідними нормативно-правовими актами, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

1.1. Історичний розвиток земельно-оціночних робіт на території України

Перші згадки про оцінку земель належать до часів Київської Русі. Оцінка земель тоді була складовою процесу опису земель для потреб оподаткування. Одні з перших переписів земель за якістю містилися в уставних грамотах XII ст. Так, детально описані доходи із землі в Уставі Новгородського князя Святослава Ольговича про церковну десятину 1137 р. [1, с. 16]. Відомі також й монголо-татарські переписи київських земель при хані Батії (1245 р.) та хані Менгу-Темирі (1273 р.), за результатами яких з населення стягувалися різні збори, повинності тощо. Схожі переписи велися київськими князями в період монгольських завоювань та називалися «писцевими книгами». Таким чином, можемо сказати, що за часів Київської Русі з'явилося усвідомлення необхідності та перші спроби обліку землі за кількісними та якісними характеристиками.

Землеоціночні роботи проводилися на українських землях під час їх перебування у складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Австро-Угорщини, а також в складі Російської імперії.

За часів існування Великого князівства Литовського була видана «Устава на волоки» (1557 р.), за якою усі землі поділялися на однакові земельні ділянки-волоки. Волока стала тією одиницею, з якої селяни виконували всі повинності. Як зазначає С.С. Рябова, введення в XVI сторіччі «волочної системи» можна розглядати, як створення кадастру, невід'ємною частиною якого стала оцінка нерухомості, заснована на принципах дохідності та цінності оподаткованого майна [2].

У 1569 році після утворення Речі Посполитої було проведено інвентаризацію земель, яка включала відомості про якість ґрунтів. На сьогодні

збереглися інвентарі Острозького і Олицького маєтків на Волині, Жовківського маєтку на Львівщині (XVII-XIII ст.) [1, с. 19].

Особливістю землеоціночних робіт у західних регіонах України було те, що вони здійснювалися як складова земельного кадастру. Найбільш згадуваний у цьому контексті Австрійський кадастр (мав назву Йосифіканської (1785- 1788 р. р.) та Францисканської (1819-1920 р. р.)) метрик. Оцінка земель починалася з опису меж території общини, після чого вимірювалися земельні ділянки, що входили до її складу. Описи земель та їх оцінка проводилися ретельно.

С.Л. Гоштинар вказує, що Австрійському кадастру передували кадастрові описи XVI століття в Перемишлівському повіті [3, с. 14-15]. У цих описах, наприклад, в люстраційній книзі Лежайського староства за 1565 р. враховувалась і якість ґрунтів: низькородючі та погані землі компенсували селянам додатковою кількістю землі за рахунок освоєння орних ділянок.

Отже, в період перебування земель України в складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Австро-Угорщини почали формуватися земельні кадастри, складовою яких були відомості про якісну оцінку земель [4, с. 23].

Під час перебування українських територій у складі Росії правове регулювання проведення земле-оціночних робіт пройшло кілька етапів:

- 1) кінець XV - початок XVIII століття. За часів царювання Івана III було розпочато проведення описів земель та їх межування. Цю роботу було продовжено Іваном Грозним у 1566 році шляхом створення спеціального органу - Помісного приказу, покликаного проводити межові та кадастрові роботи [5].

Оцінка земель проводилася за спеціальними інструкціями та зібрані дані заносилися до «писцевих книг». Угіддя поділялися на рілля, ліс, болото, луг. Рілля, в свою чергу, за якістю могла бути «землею доброю», «землею середньою», «землею худою» та «землею добре худою». Опис земель уточнювався через різні проміжки часу (від 10 років), а інколи й через кілька

років, після набігів татар, голодомору чи інших неприємностей. Основою оподаткування був «сошний лист» (поділ земель та дворів на «сохи») [6, с. 53];

2) 1833-1861 роки. Цей період пов'язують із кадастровими роботами Міністерства державного майна по зрівнянню грошових зборів із селян. У 1859 році було прийнято Інструкцію з оцінки казенних земель, що перебувають у користуванні державних селян. Орні землі поділялися на 5 класів: «кращі», «добрі», «середні», «посередні» та «худі». Якість земель визначалась шляхом опитування та безпосереднього обліку урожаю [7, с. 236].

Деякі положення щодо оцінки земель містилися у Маніфесті «Про всемілостиве дарування кріпосним людям стану вільних сільських мешканців і про устрій їхнього побуту» та «Загальному положенні про селян, що вийшли з кріпосної залежності» від 19 лютого 1861 року. Зокрема в останньому закріплено: «Каждый крестьянин может приобретать в собственность недвижимые и движимые имущества, а также отчуждать оные, отдавать их в залог и вообще распоряжаться ими [8, с. 154]. Каждый член сельского общества может требовать, чтобы из состава земли, приобретенной в общественную собственность, был ему выделен в частную собственность участок, соразмерный с долей его участия в приобретении сей земли. Если такой выдел окажется неудобным или невозможным, то обществу предоставляется удовлетворить крестьянина, желающего выделиться, деньгами по взаимному соглашению или по оценке [9]»;

3) 1861-1917 роки характеризуються вдосконаленням оцінки земель на основі наукових розробок В.В. Докучаєва та Н.М. Сибірцева. Запропонована вченими нова методика оцінки земель була нагальною потребою часу з огляду на пов'язаний зі скасуванням кріпацтва перерозподіл земель [10]. Зокрема В.В. Докучаєв розробив генетичну класифікацію ґрунтів і методику оцінки земель, які базувалися на природно-історичному і статистико-економічному методах. Згідно з першим методом оцінка проводилася за природними властивостями. В основі другого методу - позиція, що ґрунти - це не тільки природне тіло, а й засіб виробництва. Тому на всіх ґрунтах визначався чистий дохід від

використання землі. Як зазначає Н.М. Солов'яненко, хоча у Галичині велися австро-угорський, польський і чеський кадастри, але докучаєвський метод, незважаючи на певні недоліки, точніше враховував якість ґрунтів [11].

Проведені В.В. Докучаєвим та Н.М. Сибірцевим землеоціночні роботи у Нижегородській губернії були пізніше названі «нижегородським» методом бонітування ґрунтів, який піддавався критиці співвітчизників, в основному, з приводу механічного підсумовування окремих показників природних властивостей при визначенні середнього балу бонітування ґрунтів [12]. Але визнаним здобутком цих робіт стало створення ґрунтових карт, розробка генетичних класифікацій ґрунтів із чотирма (сухопутно-рослинні, сухопутно-болотисті, болотних та заплавних ґрунтів) класами, перевірка та розширення концепції генетичного ґрунтознавства. За цим методом з 1895 року по 1917 рік були виконані землеоціночні роботи в 37 губерніях Європейської Росії [13, с. 213];

4) 1917-1960 роки. Після Жовтневої революції 1917 року було проведено націоналізацію земель, що означало й відсутність необхідності регулювання оцінки земель та неперспективність досліджень цього напрямку. Проте набула поширення масова оцінка земель і, на думку О.І. Драпіковського та І.Б. Іванової, комплекс оціночних робіт, виконаний у 1923-1924 роках був найвизначнішою подією у сфері оцінки міських земель у радянський період, який вирізняло єдність теоретичних принципів і методичних підходів, а отримані результати мали не тільки практичне, а й наукове значення [14, с. 16].

О.М. Колотинська відзначає, що «правові норми перших років Радянської влади дозволили забезпечити створення основ принципово нового земельного обліку та реєстрації землекористування, провести досвід оцінки земель в умовах соціалістичної системи господарства та виключної державної власності на землю» [15]. При цьому спосіб виразу оцінки був різноманітний. Оцінка могла виражатися у вигляді простого числового співвідношення між землями, а могла мати й порівняльний характер у вигляді різної кількості співставних

одиниць, наприклад, в одному випадку у вигляді рублів, а в іншому - умовних одиниць балів [16, с. 107].

Загалом у цей період на території України здійснювався лише облік земель. Про оцінку земель мова не йшла до початку 50-х років минулого століття.

31 грудня 1954 року Радою Міністрів ССРСР було прийнято постанову «Про єдиний державний облік земельного фонду ССРСР [17, с. 154], згідно з якою з 1955 року вводився обов'язків державний облік наявності та розподілу землі за угіддями та землекористувачами, а також державна реєстрація всіх землеволодінь за єдиною загальносоюзною системою. Керівництво обліком земель було покладено на Міністерство сільського господарства ССРСР [18, с. 202]. У січні 1956 року міністерством була затверджена форма Державної книги реєстрації землеволодінь, а 23 лютого 1956 року була прийнята Інструкція «Про порядок ведення державного обліку земель і реєстрації землеволодінь». Облік земель після прийняття цих актів передбачав з'ясування та фіксацію ряду нових положень, у тому числі розширених відомостей про якість земель (схильність до ерозій, кислотності, рівень вологи, засміченість камінням, солонцюватість тощо). Можна вважати, що саме введення нової обов'язкової системи обліку земель у Радянському Союзі стало передумовою стрімкого розвитку правового регулювання оцінки земель у наступних історичних етапах [19, с. 20];

5) 1961-1991 роки - оцінка земель із використанням новітніх підходів, закладення основ правового регулювання бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Новою віхою в розвитку землеоціночних робіт на території України стало прийняття в 1968 році «Основ земельного законодавства СРСР» [20, с. 176], в яких у статті 46 вводилося поняття «державного земельного кадастру» та визначені його складовими дані про бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Це ж положення дублювалося в статті 146 Земельного кодексу УРСР, який був прийнятий 08.07.1970 р. [21, с. 112]. Таким чином, ріст уваги до земельного кадастру спричинив ріст уваги до вивчення оцінки земель. Сприяло цьому також прийняття в 1974 році методичних

розробок земельного кадастру в Українській РСР, згідно з якими бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядалися як єдиний земельно-оціночний процес та передбачалося проведення загальної і часткової економічних оцінок земель за трьома показниками: вартість валової продукції або врожайність культур, окупність затрат і диференціальний дохід [22, с. 129].

На думку О.М. Колотинської, однією з умов кінцевого завершення формування земельного кадастру ССРСР повинно було стати прискорення розробки науково-обґрунтованих методів економічної оцінки земельних ресурсів [23, с. 181]. У березні 1974 року була затверджена Методика економічної оцінки земель УРСР, за якою необхідно було провести оцінку орних земель усіх колгоспів, радгоспів і інших державних господарств із використанням нових трьох показників. У липні 1975 року були представлені результати цих робіт. Ця методика була покладена в основу Загальносоюзної методики, прийнятої в 1976 році [24]. Результати проведеної в 1988 році економічної оцінки земель були пізніше прийняті за основу при визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [25]. Більше того, оцінка, здійснена у 1988 році, й на сьогодні залишається останньою економічною оцінкою земель, проведеною на території України.

Щодо бонітування ґрунтів, то воно методично поступалося економічній оцінці земель. Дослідники вказують, що шкали бонітетів носили наближений характер, не відбивали реальної родючості ґрунтів у зв'язку з використанням суперечливих методів бонітування ґрунтів за врожайністю [26].

Таким чином, ми з'ясували, що в 60-70-х роках ХХ століття відбулося закріплення на законодавчому рівні двох видів оцінки земель - бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Були розроблені методичні підходи для здійснення землеоціночних робіт, що сприяло проведенню оцінки та наповненню державного земельного кадастру [27].

Наступним та останнім, на чому хотілось би зупинитись в цьому історичному розгляді, є зародження грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Коли ж воно відбулося? Насправді дискусії економістів та науковців із

питання необхідності грошової оцінки земель почалися ще в 60-70-х роках ХХ століття [28]. Так, Г.Г. Котов писав, що вважається, що грошова оцінка землі потрібна для повного обліку всіх фондів, котрі функціонують у сільському господарстві, та правильного відображення їх ефективності, для вдосконалення госпрозрахункових відносин та переведу всіх підприємств, котрі працювали на землі, на повний госпрозрахунок, для створення рівних економічних умов господарствам, які знаходяться в нерівних умовах, і правильного визначення розмірів компенсації втрат, пов'язаних із відчуженням земель сільського господарства; така оцінка переслідує ціль раціонального господарювання та бережного використання природних ресурсів [29, с. 45].

Як бачимо, грошова оцінка земель розглядалась у Радянському Союзі з мотивів необхідності включення землі як головного засобу виробництва в вартісний облік основних фондів та визначення розміру компенсації втрат при відчуженні сільськогосподарських земель на несільськогосподарські потреби. Фактично правове регулювання та становлення грошової оцінки земель розпочалося вже після проголошення Україною незалежності [30].

1.2. Грошова оцінка землі: аналіз умов та ефективності

Оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, який, відповідно до чинного законодавства, – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [31]. Основними відомостями Державного земельного кадастру про оцінку землі у межах адміністративно-територіальних одиниць є: відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці і відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці [32]. По суті

оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру.

У зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості [33, с. 122].

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

- розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

- земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

- існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду [34].

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [35], Закону України «Про оцінку земель» [36], Податкового кодексу України [37], Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [38], Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) [39], Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [40] тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Нормативна грошова оцінка здійснюється на землях усіх категорій та форм власності. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона проводиться один раз у 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського

призначення – один раз у 7-10 років. Усі види оцінки земель перебувають у системі Державного земельного кадастру та пов'язані між собою (рис.1.1).

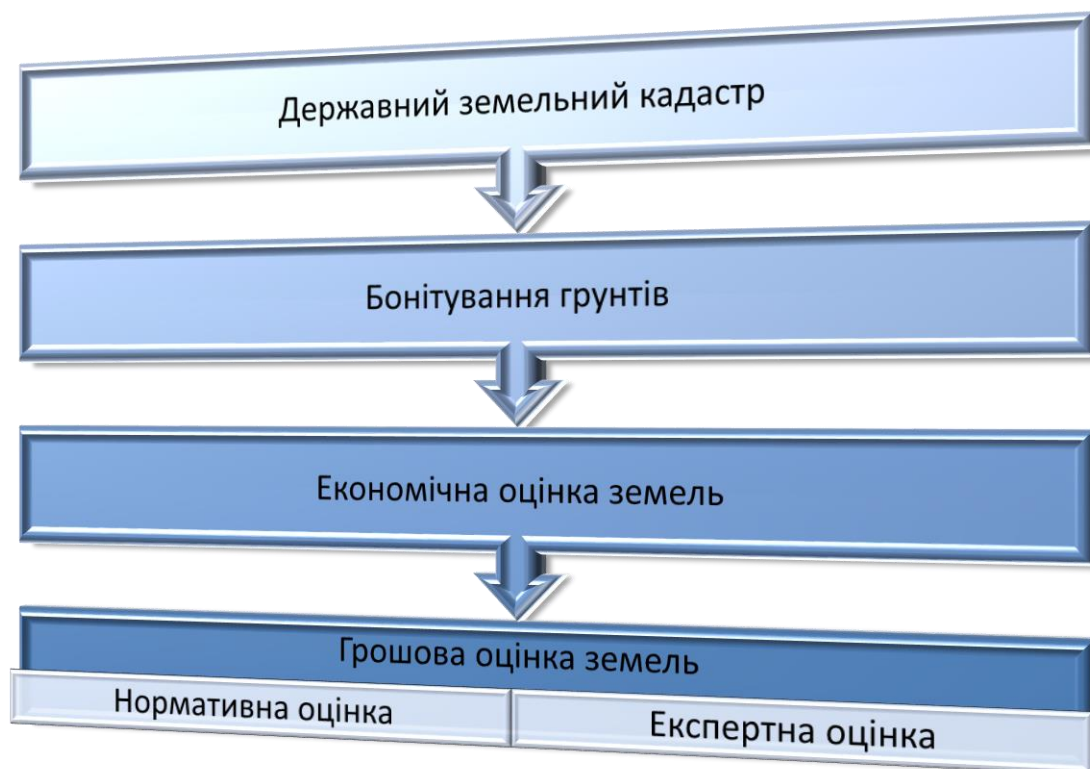


Рис. 1.1. Оцінка землі у системі Державного земельного кадастру.

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення. Вона, як зазначено вище, може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері [41, с. 11].

Нормативна грошова оцінка проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» [38] і побудована на методичній основі, відмінній від ринкової. Тому не враховуються важливі чинники формування ринкової вартості землі такі як: конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії, умови інвестування тощо. Результати грошової оцінки не

завжди будуть співпадати із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана в результаті комерційної угоди між сторонами [42].

Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами [43].

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає обов'язковій державній експертизі. Державна експертиза звітів з експертної грошової оцінки проводиться лише для ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу [44]. Звіти з експертної грошової оцінки інших категорій земель підлягають рецензуванню, яке є обов'язковим лише в окремих випадках, визначених Законом. Отже, контроль якості нормативної грошової оцінки земель є більш жорстким, аніж експертної.

На відміну від нормативної експертна грошова оцінка земельних ділянок розглядається як частина оцінки нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки якої сформовані у багатьох регіонах України. Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Отже, експертна оцінка ґрунтується на інших засадах, що дозволяють застосовувати гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладені в постанові Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок в Україні».

Грошова оцінка здійснюється як на сільськогосподарських, так і на несільськогосподарських землях (табл.1.1) [45].

Таблиця 1.1

Категорії та методи оцінки земель

Категорії земель	Методичні основи оцінки
<p>1. Землі сільськогосподарського призначення:</p> <p>1.1) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);</p> <p>1.2) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).</p>	<p>На основі рентного доходу (абсолютного або диференційованого), який створюється при вирощуванні зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 р. на основі Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.</p>
<p>2. Землі несільськогосподарського призначення:</p> <p>2.1) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;</p> <p>2.2) землі природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;</p> <p>2.3) землі водного фонду;</p> <p>2.4) землі лісового фонду:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лісові вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю та не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками та протипожежними розривами; - нелісові землі, зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами тощо і зайняті сільсько-господарськими угіддями, надані для потреб лісового господарства) та болотами і водоймами для потреб лісового господарства. 	<p>На основі рентного доходу від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування; на основі капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту від земельних ділянок відповідного функціонального використання; на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від водних об'єктів, що розташовані на оцінюваній земельній площі; на основі суми оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань; на основі положень, викладених у відповідних розділах Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.</p>

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є:

- просторові – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні;
- ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо;
- правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності;
- кількісні – площа, ширина, глибина;
- якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням,
- економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [46].

Станом на 1 січня 2004 року 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, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Діяльність у сфері оцінки земель охоплює:

- нормативно-методичне забезпечення оцінки земель;

- навчальну діяльність;
- ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт;
- розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;
- державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону;
- затвердження технічної документації з оцінки земель;
- надання консалтингових послуг з оцінки земель;
- іншу діяльність у сфері оцінки земель.

У питаннях оцінки землі доцільно звертатись до спеціального закону, що регулює оцінку землі. Це Закон України «Про оцінку землі», у якому зазначено, що залежно від мети та методів проведення оцінки землі, оцінка земель поділяється на наступні види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та 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.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. Однак зараз хочеться акцентувати увагу саме на грошовій оцінці земельних ділянок [47].

Як сказано, знову ж таки, у Законі України «Про оцінку землі», грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Зазначений закон дає нам більш розгорнуте поняття про види грошової оцінки та їх мету.

Так, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [48].

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законодавством.

У зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості.

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

– розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

– земельну ділянку розглядають як невід’ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

– існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Податкового кодексу України, Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Нормативна грошова оцінка здійснюється на землях усіх категорій та форм власності. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона проводиться один раз у 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського призначення – один раз у 7-10 років. Усі види оцінки земель перебувають у системі Державного земельного кадастру та пов’язані між собою.

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення. Вона, як зазначено вище, може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері.

Нормативна грошова оцінка проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» і побудована на методичній основі, відмінній від ринкової. Тому не враховуються важливі чинники формування ринкової вартості землі такі як:

конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії, умови інвестування тощо. Результати грошової оцінки не завжди будуть співпадати із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана в результаті комерційної угоди між сторонами [49, с. 234-235].

Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає обов'язковій державній експертизі. Державна експертиза звітів з експертної грошової оцінки проводиться лише для ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу [50, с. 378]. Звіти з експертної грошової оцінки інших категорій земель підлягають рецензуванню, яке є обов'язковим лише в окремих випадках, визначених Законом. Отже, контроль якості нормативної грошової оцінки земель є більш жорстким, аніж експертної.

На відміну від нормативної експертна грошова оцінка земельних ділянок розглядається як частина оцінки нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки якої сформовані у багатьох регіонах України. Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Отже, експертна оцінка ґрунтується на інших засадах, що дозволяють застосовувати гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладені в постанові Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок в Україні».

Грошова оцінка здійснюється як на сільськогосподарських, так і на несільськогосподарських землях.

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є: просторові

– місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо; правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об’єкт приватної власності; кількісні – площа, ширина, глибина; якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов’язані з її майбутнім використанням, та економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [51].

1.3. Статистичні та картографічні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель

До статистичних джерел під час проведення оцінки земель відносяться дані про:

- чисельність населення, його віковий склад;
- структуру зайнятості населення;
- наявність на території рад, населених пунктів, ділянок специфічних об’єктів використання;
- наявність об’єктів, які погіршують санітарно-екологічні показники оцінки;
- входження до зон радіаційного забруднення;
- входження до зон регульованої забудови;
- входження до зон відселення;
- входження до небезпечно-геологічних зон;
- наявність об’єктів, які мають загальнодержавне значення, статус курортів та ін.;
- наявність транспортних шляхів і відповідних об’єктів (автомобільних, залізничних, морських) тощо;
- економічні показники діяльності підприємств, галузей (виробничі витрати, собівартість, дохід, рентабельність виробництва та ін.) урожайність сільськогосподарських культур;

- посівні площі;
- наявність зрошувальних, осушуваних чи деградованих земель тощо.

Такі дані отримують у відповідних управліннях і відділах.

Наприклад, в управліннях статистики; управліннях (відділах) земельних ресурсів; управліннях (відділах) містобудування і архітектури; управліннях (відділах) культури; управліннях екології та природних ресурсів; управліннях охорони природного навколишнього середовища та лісового господарства; управліннях водного господарства; протизсувних управліннях; центрах державного земельного кадастру; сільських, селищних, міських радах; службі автомобільних доріг; санітарно-епідеміологічній станції; службах зв'язку та в ін. інженерних службах [52, с. 56].

Інформаційною базою грошової оцінки земель є:

- дані державного земельного кадастру;
- дані управління статистики;
- дані управління (відділу) земельних ресурсів щодо наявності земельних ресурсів, розподілу їх за категоріями і угіддями;
- містобудівна документація;
- регіональні схеми розвитку;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів, великих або специфічних об'єктів;
- тематичні плани, карти, схеми;
- матеріали економічної оцінки;
- дані бонітування ґрунтів;
- проекти землеустрою (проекти роздержавлення і приватизації земель, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічні документації);
- правовстановлюючі документи, що посвідчують право власності, користування, іпотеки, сервітути тощо;
- дані ринку землі і нерухомості;

- проектна кошторисна документація;
- фінансово-економічні показники діяльності підприємств;
- дані лісового і водного господарства;
- наукові розробки тощо.

До картографічних джерел інформації для проведення грошової

- оцінки земель відносяться:
- топографічні плани і карти;
- ортофотознімки;
- космічні знімки;
- проекти внутрішньогосподарського землеустрою;
- кадастрові плани і карти;
- схеми землеустрою районів;
- проекти встановлення меж;
- проекти роздержавлення і приватизації земель;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів;
- генеральні плани будівництва великих або специфічних об'єктів;
- схеми і картограми агровиробничих груп ґрунтів;
- схеми і картограми крутості схилів;
- схеми і карти забруднення території;
- схеми і карти прояву геологічних процесів;
- схеми розповсюдження негативних процесів;
- проекти розмежування земель;
- креслення контурів угідь тощо.

Також важливим фактором є масштаб планово-картографічного матеріалу (ПКМ) і рік виконання. Особливо важливе місце займає планово-картографічний матеріал масштабу 1:10 000 – 1:100 та зйомки, виконані в останні роки із застосування нових технологій і приладів. Вони дають уявлення про існуючий стан використання земельних ресурсів, аналіз розвитку земельних відносин на території тієї чи іншої адміністративної одиниці [53].

Сучасним видом інформаційних систем, які використовуються у грошовій оцінці земель, є географічні інформаційні системи (ГІС).

ГІС – це програмно-технічний комплекс, який забезпечує автоматизований збір, обробку та аналіз просторово-координованої інформації. В умовно загальному вигляді ГІС складається з картографічної та семантичної (аналітичної, атрибутивної) баз даних, а також підсистем маніпулювання цими даними. Використання ГІС-технологій у галузі землевпорядкування та земельного кадастру, зокрема грошової оцінки земель, дає змогу формувати геобазу даних, які, у свою чергу, застосовуватимуться у різних галузях господарства, та слугуватимуть наповнювачами кадастрової інформації (містобудівного, земельного та ін. кадастрів) і уможливлуватимуть їхнє зручне використання.

Вагоме місце у формуванні, аналізі і збереженні актуальності земельно-кадастрових даних займають комп'ютерні технології, ГІС (геоінформаційні системи), АС (автоматизовані системи) банків і баз даних. Оцінка, виконана із застосуванням широких можливостей комп'ютерних технологій значно підвищує якість виконання робіт, зменшує витрати часу в разі користування даними вже проведених оцінок, дозволяє здійснити всебічний аналіз отриманих даних, слідкувати за змінами й аналізувати їх, що в подальшому дає змогу зменшити ризик отримання невірних результатів і попередити несанкціоноване демпінгування цін на ринку землі, зменшує вплив людського фактору, знижує вимоги до рівня професійних навиків і знань (особливо важливо в разі роботи не підготовленого користувача), унеможлиблює двояке трактування даних, зменшує час на повторне виконання робіт, дозволяє швидко проводити актуалізацію робіт, використовувати виконані із застосуванням цих технологій картографічні матеріали в інших галузях народного господарства, тощо [52, с. 212].

1.4. Проблеми та напрями удосконалення грошової оцінки землі в Україні

Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, основними з яких є:

– неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, тому що відсутня інформаційна база щодо проданих земельних ділянок.

Витратний підхід, що можна використовувати, має також суттєві недоліки: більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість; він не відображає вартості прогнозованих доходів; не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта; його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової;

– кримінальна відповідальність оцінювача за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна, тоді як оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення;

– обмеженість доступу оцінювачів до необхідної інформації, а також її недостовірність. Потрібно законодавчо зобов'язувати надавати оцінювачам інформацію про вартість нерухомості, оскільки це наблизить результат оцінювача до реальної вартості нерухомості, що, в свою чергу, дасть більш чітке уявлення про стан ринку нерухомості на сучасному етапі.

Незважаючи на те, що згідно ст. 11 «Договір на проведення оцінки майна» та ст. 24 «Права оцінювачів» Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі мають право доступу до майна, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки, а власники такої інформації, мають право такої інформації не надавати;

– недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних з господарською діяльністю щодо проведення землеоціночних робіт.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення) [56].

Упровадження такого підходу в Україні упередить створення великої кількості оціночних механізмів, які можуть призвести до неефективності процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості. Водночас повинна існувати диференціація оцінки землі та її поліпшення за їх типами для утворення чіткої оціночної бази. Це дасть можливість оцінювачу максимально врахувати відмінності у ціноутворюючих чинниках, а платнику податків зрозуміти, як і які аспекти були враховані при оцінці нерухомості.

На теперішній час нормативна грошова оцінка землі також є недосконалою та має недоліки. Основні з них такі:

1) методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів передбачає, що оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами. Проте до таких земель належать, у тому числі, несільськогосподарські угіддя та земельні ділянки сільськогосподарського призначення, склад угідь яких представлений виключно несільськогосподарськими угіддями. Отже, Методика має враховувати оцінку таких видів угідь;

2) при проведенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р. використовувалися такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності (0,35); середньорічна врожайність зернових

з 1 га за 1986-1990 рр. (31,5 ц); середньорічна вартість реалізації 1 ц зерна за 1986-1990 рр. (17 грн.); середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. (303 грн.), ставка капіталізації 3%, що відповідає строку капіталізації 33 роки. Ці показники є застарілими і не відповідають існуючим реаліям;

3) не передбачено врахування реальної динаміки виробничих витрат, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників, хоча індексація показників нормативної грошової оцінки ріллі має здійснюватися відповідно до рішення Кабміну України (кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель 1995 році станом на 1 січня 2015 року становить 3,997);

4) не передбачена процедура встановлення та затвердження нормативів для визначення показника капіталізованого рентного доходу земельної ділянки;

5) не може бути додержана багаторівневість проведення оцінки, що передбачена Методикою («держава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка»), тому що сільськогосподарські підприємства мають динамічне землекористування і значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

6) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природносільськогосподарського районування України, на якому наголошує

Земельний кодекс України (ст. 179) та яке здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм [35];

7) методика не враховує впливу екологічних факторів на ефективність використання земельних ресурсів. Відомо, що у зоні впливу промислових підприємств урожайність зернових культур знижується на 20-30%, соняшника

– на 15-20%, овочів – 25-30%, кормових – 23-28% . Крім того на якість землі негативно впливають перезволоження, засолення, підкислення, водна та вітрова ерозії тощо [57, с. 27-32].

Недоліки експертної та нормативної грошової оцінки землі дозволили систематизувати напрями їх удосконалення, що пропонуються (табл. 1.2) [41].

Таблиця 1.2

Напрями удосконалення експертної та нормативної грошової оцінки землі

Напрями удосконалення
1. Експертна грошова оцінка земельних ділянок
1.1. На рівні законодавства передбачити звільнення суб'єктів оціночної діяльності від кримінальної відповідальності при підготовці звіту про оцінку.
1.2. Забезпечити запровадження принципу «єдиного вікна» для ліцензованих оцінювачів з метою одержання ними повної і оперативної інформації про об'єкт оцінки.
1.3. Чітко визначати вимоги щодо кваліфікації оцінювачів, які здійснюють масову оцінку; процедури оцінювання; побудови моделі масової оцінки; вихідних даних; адекватності методів оцінювання типам нерухомого майна; результатів оцінки; звіту про масову оцінку.
2. Нормативна грошова оцінка землі
2.1. Використовувати при проведенні оцінки нормативів диференціального рентного доходу 2012 року на основі даних про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств за останні роки та ставку Національного банку України.
2.2. Установити, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення, що дозволяє привести Методику у відповідність до пункту 2 ст. 22 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III.
2.3. Запровадити визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення відповідно до нормативів капіталізованого рентного доходу та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки.
2.4. Запровадити підхід, згідно якого технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення адміністративно-територіальної одиниці повинна включати шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів, які повністю або частково входять до складу цієї адміністративно-територіальної одиниці.
1

Продовження таблиці 1.2

1
<p>2.5. Нормативну грошову оцінку земель під господарськими будівлями і дворами пропонується визначати згідно Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.</p>
<p>2.6. З метою врахування екологічних факторів при грошовій оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення пропонується застосовувати показник еколого-економічного результату, який визначається як економічний результат, зменшений на величину втрат, обумовлених екодеструктивним характером господарювання.</p>

Висновки до розділу 1

Проведене у цьому розділі дослідження розвитку землеоціночних робіт на території України дає підстави для таких висновків:

1. Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», Податкового кодексу України, Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок тощо.

2. Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення. Вона може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері.

3. Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої

влади або органу місцевого самоврядування, тоді як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами.

4. Для проведення грошової оцінки землі необхідні статистичні та картографічні джерела інформації. Такі дані отримують у відповідних управліннях і відділах. Наприклад, в управліннях статистики; управліннях (відділах) земельних ресурсів; управліннях (відділах) містобудування і архітектури; управліннях (відділах) культури; управліннях екології та природних ресурсів; управліннях охорони природного навколишнього середовища та лісового господарства; управліннях водного господарства; протизсувних управліннях; центрах державного земельного кадастру; сільських, селищних, міських радах; службі автомобільних доріг; санітарно-епідеміологічній станції; службах зв'язку та в ін. інженерних службах.

Сучасним видом інформаційних систем, які використовуються у грошовій оцінці земель, є географічні інформаційні системи (ГІС).

5. Законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить деякі проблеми, які можна усунути за допомогою систематизованих напрямів удосконалення експертної та нормативної грошової оцінки землі.

РОЗДІЛ 2

ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд [58, с. 236].

Із кожним днем дедалі більше стає власників земельних ділянок, які реалізували своє право власності у процесі приватизації земельних ділянок. Дані, отримані під час проведення грошової оцінки, а також аналіз найбільш ефективного використання земельних ділянок можуть широко застосовуватися під чау випадку проведення земельно-кадастрових робіт, планування і забудови території, під час розроблення проектів розширення і встановлення меж населених пунктів, створенні оптимальних програм щодо раціонального використання та охорони земель, планування заходів, спрямованих на підтримку сільськогосподарських виробників, які проводять свою господарську діяльність на низькопродуктивних або ерозійнонебезпечних землях, підвищення природньої продуктивності земель тощо.

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка (ст. 206). Земельний податок є складовою загальної системи оподаткування [59].

Ще одним елементом земельних відносин є оренда землі. Україна поступово наближається до справжнього, багатoproфільного ринку землі. У 1998 р. чи не найважливішою віхою на цьому шляху став Закон України «Про оренду землі», що заклав правові засади для формування такого важливого сегмента земельного ринку, як ринок оренди землі. Значення цього документа можна оцінити лише з огляду на те, що протягом десятиріч у нашій країні на оренду землі існувала заборона. У той же час у світовій системі землекористування орендні відносини посідають важливе місце. Оренда є найпоширенішою формою відчуження земельної власності, спрямована на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та отримання доходу від землі. Саме це обумовлює ту обставину, що в практиці земельно-оціночної діяльності країн з розвинутою ринковою економікою плата за оренду землі слугує основним показником під час визначення дохідності, а відповідно, і вартості землі.

На даний час в Україні діє Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV [60]. Відповідно до ст. 21 цього Закону «Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою ... Розмір, форма і строки орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачене договором оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і не може перевищувати 12 % їхньої нормативної грошової оцінки. У разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати... Плата за суборенду земельних ділянок державної і комунальної власності не може перевищувати орендної плати...».

Землі сільськогосподарського призначення - це землі, які надаються для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення

відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей (рис. 2.1).

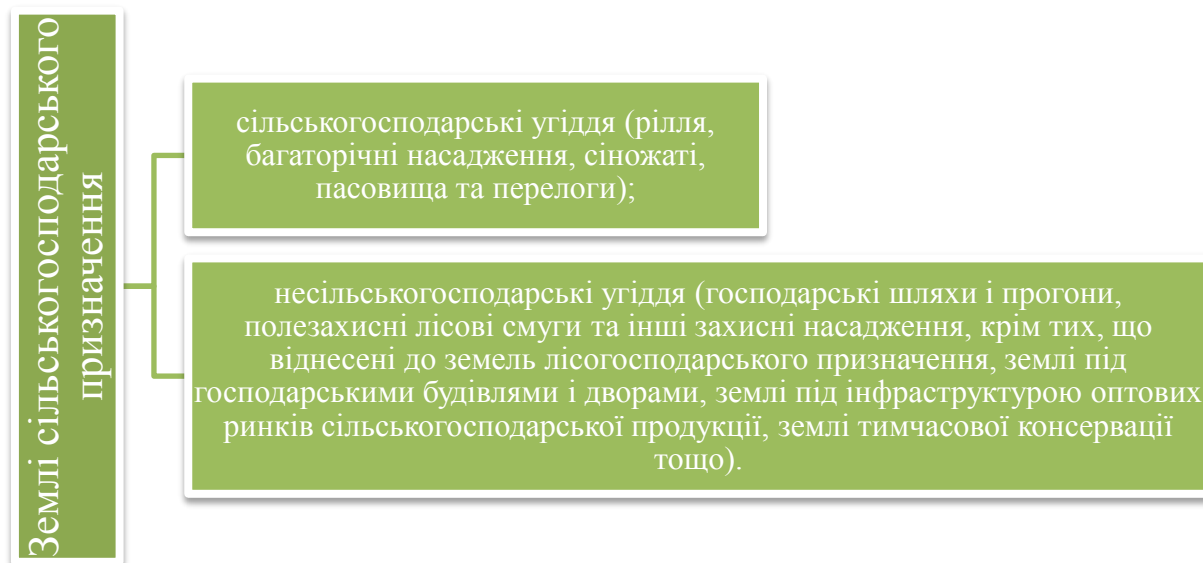


Рис. 2.1. Землі сільськогосподарського призначення.

Статтею 23 Земельного кодексу України [35] встановлена пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, а саме: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру».

Держгеокадастр оприлюднює показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей, пасовищ) у середньому по Україні та в розрізі регіонів України за період 1995 – 2018 роки (Додаток А).

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 була проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [38].

Оцінка земель сільськогосподарського призначення відбувається за диференціальним рентним доходом, який створюється у виробництві зернових

культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

За результатами її проведення отримані значення нормативної грошової оцінки 1 гектара угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) у цілому по Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах та сільськогосподарських підприємствах.

У випадку, якщо немає матеріалів економічної оцінки, нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення визначають за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. Також нормативна грошова оцінка визначається обсягом абсолютного рентного доходу 1,6 ц зерна з гектара, якщо землі відносно гірші і на них не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки) [62].

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року:

$$K_i = [I - 10] : 100, \quad (2.1)$$

де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін не перевищує 110%, його застосовують зі значенням 110.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для

сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження), 2016 рік – для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,0, для земель несільськогосподарського призначення – 1,06 [63].

Відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 07.12.2017 № 2245 – VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році») індекс споживчих цін за 2017 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2017 рік становить 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася[63].

Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято постанову № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», згідно з якою з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756. До значення нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі станом на 01.01.2018 цей коефіцієнт не застосовується.

Уряд прийняв рішення щодо проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Постановою встановлюється порядок організаційних дій з проведення зазначеної нормативної грошової оцінки одночасно на території всієї країни. Це забезпечить оновлення показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у відповідності до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Крім того, прийняття рішення дозволить органам місцевого самоврядування отримати актуальну базу для визначення розміру плати за землю без необхідності залучення коштів місцевого бюджету або власників та землекористувачів.

Також реалізація постанови дозволить значно скоротити час на підготовку до продажу на земельних торгах прав оренди земельних ділянок, що забезпечить сталі надходження до місцевих бюджетів за рахунок плати за землю(Додаток Б)[64].

31 січня 2018 року Кабінетом Міністрів України також прийнято розпорядження № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад». Таким чином, Урядом було ініційовано передачу земель сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад [65].

Загальний порядок передачі земель з державної у комунальну власність визначено статтею 117 Земельного кодексу України. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

Такими суб'єктами є:

- Головні управління Держгеокадастру відповідно до частини четвертої статті статі 122 Земельного кодексу України та наказу Мінагрополітики від 29.09.2016 № 333 «Про затвердження положень про територіальні органи Держгеокадастру»;

- міські, селищні, сільські ради, що представляють об'єднані територіальні громади, відповідно до частини першої статті 12 Земельного кодексу України [66].

Відповідно до статті 117 Земельного кодексу України у рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у комунальну власність зазначаються:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- її місце розташування;
- площа;
- цільове призначення;
- відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку;
- обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на неї.

Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, шляхом інвентаризації земель державної власності.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [67].

З метою проведення інвентаризації земель розробляється спеціальний вид документації: технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель. Вимоги до такої документації встановлюються статтею 57 Закону України «Про землеустрій». У разі якщо інвентаризація земель проводиться щодо земель державної чи комунальної власності, то така документація розробляється на замовлення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про інвентаризацію земель. У випадку інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності така документація може бути розроблена на замовлення територіального органу Держгеока- дастру. Варто зазначити, що технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель ще й погоджується територіальним органом Держгеокадастру.

Об'єктами інвентаризації земель в нашому випадку можуть бути:

- територія територіальної громади;
- частина території територіальної громади (землі сільськогосподарського призначення, окремі масиви, урощища тощо);
- окремі земельні ділянки.

Інвентаризація земель проводиться в межах території відповідної територіальної громади, землеволодінь або землекористувань і територій, межі яких визначені проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; файлів обміну даними про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;

- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру”) між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- копії документів, що посвідчують право на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- матеріали, підготовлені за результатами обстеження земельних ділянок щодо їх якісного стану.

Під час проведення інвентаризації земель використовуються матеріали аерофотозйомки, лісовпорядкування, проекти створення територій та об’єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі.

Відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Відповідно до норм Закону України «Про Державний земельний кадастр» на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель до Державного земельного кадастру вносяться відомості:

- про межі земельної ділянки;
- про цільове призначення земельних ділянок;
- про угіддя земельної ділянки [68].

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв’язку, оборони та іншого

призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів; земель запасу.

Основою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є капіталізований рентний дохід, який визначають відповідно до функціонального використання і місцезнаходження земельних ділянок [69].

В основу розрахунку грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення покладено рентний дохід від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Формула визначення грошової оцінки земель промисловості, транспорту та зв'язку описується так:

$$Ц_n = R_{ПНП} * T_K * K_\Phi * K_M, \quad (2.2)$$

де $Ц_n$ - грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$R_{ПНП}$ - рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки;

T_K - термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

K_Φ - коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

K_M - коефіцієнт, який враховує місцезнаходження земельної ділянки.

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$Ц_n = E * T_K * K_{МЦ}, \quad (2.3)$$

де $Ц_n$ - грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

E - нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на один квадратний метр (у гривнях);

T_K - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного

ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_{MC} - коефіцієнт, який характеризує місцерозташування та цінність земельної ділянки відповідного призначення.

Формула визначення грошової оцінки земель лісового фонду:

$$C_{НОЛ} = E_L * T_K * K_1 * K_2, \quad (2.4)$$

де $C_{НОЛ}$ - грошова оцінка одного гектара лісових земель лісового фонду певного типу лісо рослинних умов у певній лісо рослинній зоні та певній групі і категорії залежності лісів (у гривнях);

E_L - нормативний середньорічний економічний ефект від використання лісових земель лісового фонду певного типу лісо рослинних умов у певній лісо рослинній зоні та певній групі і категорії залежності лісів (у гривнях);

T_K - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

K_1 - коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів;

K_2 - коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів (K_1) визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості оптимальній (K_2), обчислюється як відношення оптимальної лісистості до фактичної.

Грошову оцінку земель під морями, річками, озерами, водосховищами, іншимиводоймами можна розрахувати за формулою:

$$C_H = E_B * T_K * K_1 * K_2 * K_3, \quad (2.5)$$

де C_H - грошова оцінка одного гектара земель під водою (у гривнях);

E_B - нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначених земельних ділянок;

T_K - термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

K_1 - коефіцієнт, який враховує місцезрештування водного об'єкта;
 K_2 - коефіцієнт, який враховує якісний склад та його екологічне значення;
 K_3 - коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта.

Грошова оцінка земель запасу визначається за угоддями з урахуванням облікових даних державного земельного кадастру [70].

2.2. Грошова оцінка земель населених пунктів та окремої земельної ділянки

Грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Наявність оцінки землі дає змогу органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства України, а саме Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 5 квітня 2006 р. №388/12262, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 № 18/15/21/11.

Нормативна грошова оцінка території населених пунктів здійснюється в межах встановленої межі населеного пункту [71].

Земельний Кодекс України(стаття 173):

Межа села, селища, міста - умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста, від інших територій.

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів покладено капіталізацію рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій

системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням:

- природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального використання земель.



Рис.2.1. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі нормативів витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- місцезнаходження населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення;
- природнокліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення [72].

Населені пункти охоплюють землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах. Нормативну грошову оцінку населених пунктів для всіх категорій земель і земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначають за такою формулою (рис.2.2.):

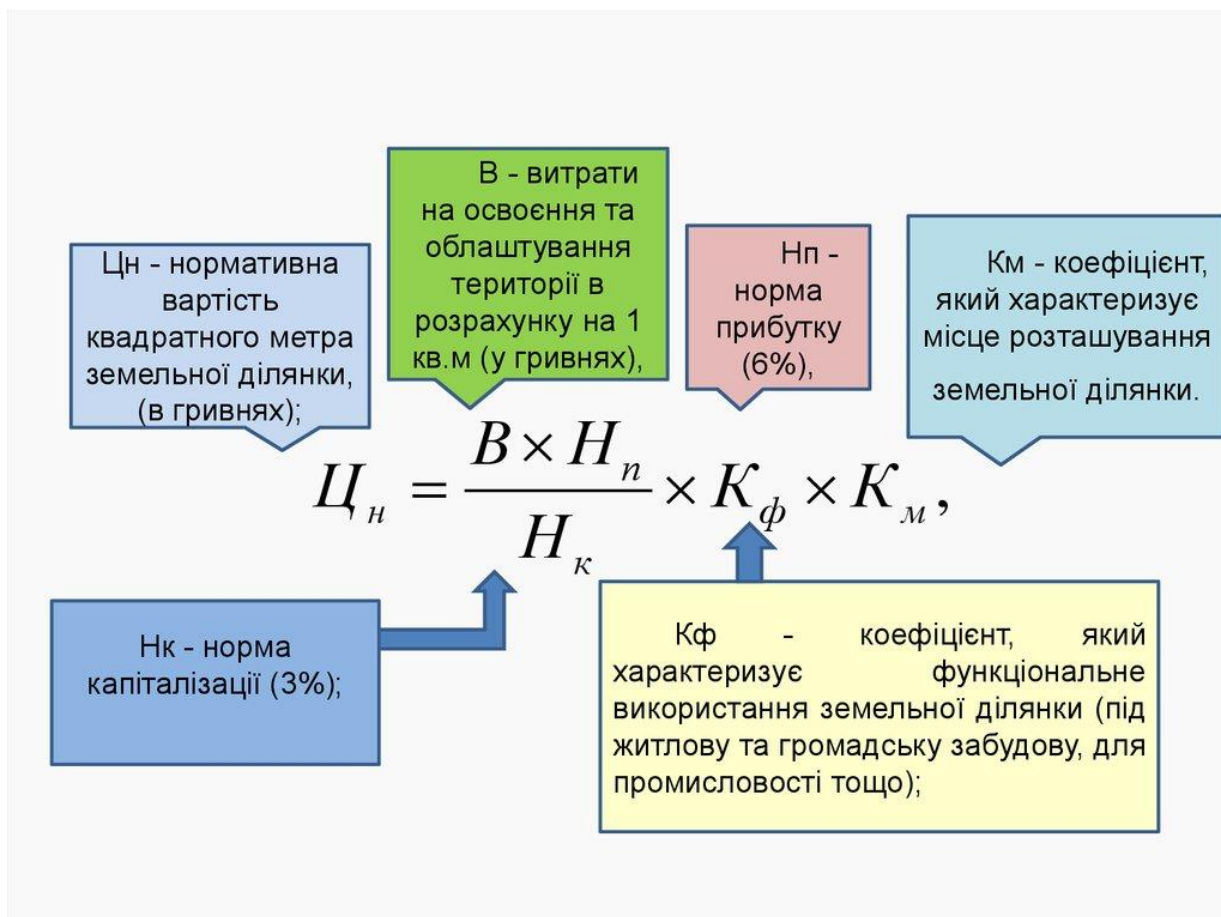


Рис.2.2. Формула визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) охоплюють відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарного очищення, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_f), враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначають як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є лише затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

- **Коефіцієнт місця розташування K_m** - відображає вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

- K_{m1} - залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення - **регіональні фактори**;
- K_{m2} - залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони) - **зональні фактори**;
- K_{m3} - залежність рентного доходу від особливостей місця розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони - **локальні чинники**.

Рис.2.3. Формула визначення коефіцієнта місця розташування.

Для обчислення K_m використовують генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Коефіцієнти розраховуються після встановлення результатів пофакторних оцінок кожної групи, де враховується питома вага рентоутворювальних

факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон [73, с. 292]].

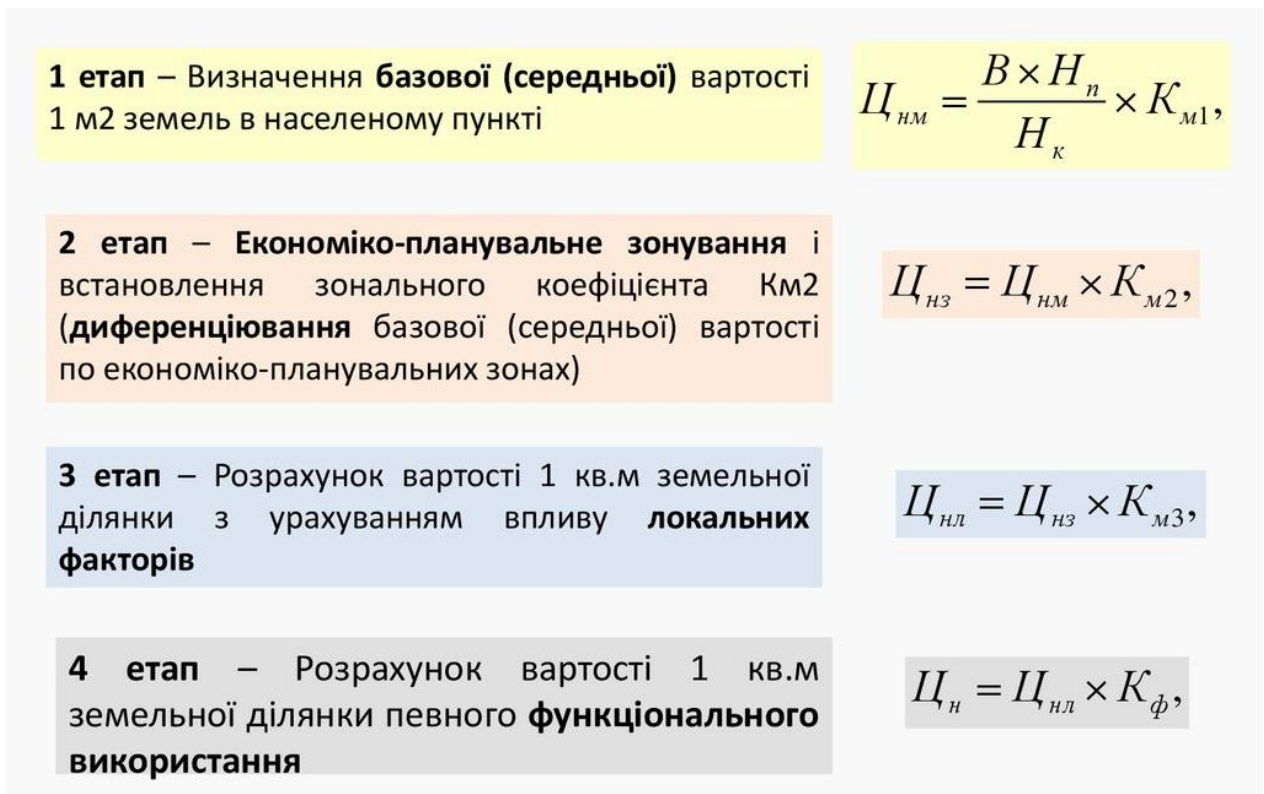


Рис.2.4. Основні етапи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (рис.2.5). За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування [74, с. 123].

Для розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) використовують шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів [76, с. 98].

Шкали агровиробничих груп ґрунтів можна розрахувати за такою формулою:

$$G_{agr} = \frac{G \times B_{agr}}{B}, \quad (2.6)$$

де G_{agr} - нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

G - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

B_{agr} - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

B - бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Сума добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінкиє загальною нормативною грошовою оцінкою окремої земельної ділянки [77, с. 405].

Висновки до розділу 2

У даному розділі було розглянуто нормативну грошову оцінку земель, проаналізовано, що:

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час

розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення відбувається за диференціальним рентним доходом, який створюється у виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

3. Основою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є капіталізований рентний дохід, який визначають відповідно до функціонального використання і місцерозташування земельних ділянок.

4. Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі нормативів ви трат на освоєння та облаштування території з деякими урахуваннями.

5. Для розрахунку нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) використовують шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

РОЗДІЛ 3

ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Принципи експертної оцінки земельних ділянок

Згідно із законом «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення оцінювачем вартості земельної ділянки та пов’язаних із нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Об’єктами оцінки земель є: територія адміністративнотериторіальних одиниць або їхніх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їхні частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України [78].

У процесі визначення ринкової вартості слід враховувати особливості ринку нерухомості і, зокрема, ринку земель сільськогосподарського призначення. Врахування особливостей його функціонування важливе не тільки з теоретичних міркувань, а й слугує необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його розвитку.

У найпростішому вигляді «ринок» - система, що регулює співвідношення попиту та пропозиції. Ринок нерухомості - ринок недосконалої конкуренції.

Фактори, що визначають особливості ринку нерухомості як ринку недосконалої конкуренції:

1. Кожен об'єкт унікальний.
2. Високий рівень ризику інвестицій у нерухомість.
3. Існують різні умови фінансування.
4. Істотний вплив на нього ринку капіталу.
5. Складна юридична процедура оформлення прав на об'єкти нерухомості.
6. Низька ліквідність.

7. Неможливість досягнення рівноваги між попитом і пропозицією.
8. Циклічний характер ринку нерухомості, на який істотний вплив мають промислові цикли та ринок капіталу. При цьому цикли ринку нерухомості не збігаються з промисловим циклом.

Головна відмінність ринку нерухомості полягає в тому, що на відміну від ринку капіталу його інвестиційна привабливість у період інфляції зростає.

Поняття «ринок земель» та «обіг земель» не тотожні. Ринок, крім угод, передбачає також механізми та інфраструктуру, які їх забезпечують.

Одним із важливих інфраструктурних елементів ринку земель є експертна грошова оцінка земельних ділянок [79, с. 167].

Оцінка земельних ділянок здійснюється для економічного врегулювання земельних відносин на момент укладання цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Оцінну вартість, визначену як результат оцінки земельних ділянок, враховують для визначення:

- ціни продажу земельної ділянки;
- стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Вартість земельної ділянки визначають, виходячи з її характеристик і властивостей, правового режиму, місцезнаходження, а також із врахуванням кон'юнктури ринку. Оцінку виконують згідно зі стандартами. Стандарти оцінки - це нормативно-правове поле, в якому працює оцінювач, методологічна база його діяльності, процедури, якими він користується, а також форми подання результатів.

Принципи експертної грошової оцінки традиційно об'єднують у чотири групи (табл. 3.1) [80]:

- принципи, які базуються на уявленнях користувача;
- принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд);
- принципи, зв'язані з ринковим середовищем;
- принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості.

Таблиця 3.1

Принципи оцінки

Група принципів	Принципи
Принципи, які базуються на уявленнях користувача	Принцип корисності
	Принцип заміщення
	Принцип очікування
Принципи, зв'язані з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд)	Принцип залишкової продуктивності
	Принцип внеску (граничної продуктивності)
	Принцип збалансованості (принцип пропорційності)
	Принцип оптимальних величин
	Принцип оптимального розподілу майнових прав
Принципи, зв'язані з ринковим середовищем	Принцип залежності (вплив зовнішніх факторів)
	Принцип відповідності ринковим стандартам
	Принцип попиту та пропозиції
	Принцип конкуренції
	Принцип зміни (народження, ріст, стабільність, занепад)
Принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості	Законність
	Фізична можливість
	Фінансова здійснимість
	Найвища дохідність

До принципів, заснованих на уявленнях користувача, належать принципи корисності, заміщення та очікування.

Принцип корисності полягає в тому, що усякий об'єкт нерухомості має вартість тільки в тому разі, якщо він корисний якому-небудь інвестору (може бути використаний для реалізації певних функцій або особистих потреб, наприклад, використання нерухомості як готелю, кафе, офісу, музею тощо). Корисність - це здатність об'єкта нерухомості задовольняти потребам користувача в певному місці і протягом певного періоду часу.

Принцип заміщення визначає, що раціональний (типовий) покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше від мінімальної ціни, за яку пропонується другий аналогічний об'єкт такої самої корисності. Максимальна

вартість об'єкта, що оцінюється, визначається найменшою вартістю, за яку може бути придбаний інший аналогічний об'єкт з еквівалентною корисністю.

Принцип заміщення використовують в усіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, прибутковому, порівняльному.

З погляду витратного підходу, принцип заміщення формулюється таким чином: раціональний покупець не заплатити за об'єкт нерухомості більше від тієї суми, яку він може заплатити за купівлю (довгострокову оренду) земельної ділянки і будівництво на ній (в нормальні терміни) аналогічного об'єкта нерухомості з такою самою корисністю; або вартість об'єкта, що оцінюється, не має перевищувати витрат на придбання аналогічного об'єкта з такою самою корисністю.

З погляду порівняльного (ринкового) підходу, принцип заміщення свідчить: якщо на ринку є декілька аналогічних об'єктів нерухомості з однаковою корисністю, то попитом користуватиметься об'єкт із мінімальною вартістю. Принцип заміщення є основним за використання ринкового підходу.

З погляду прибуткового підходу, принцип заміщення тлумачиться так: вартість об'єкта нерухомості має тенденцію встановлюватися на рівні ефективного капіталовкладення, необхідного для придбання схожого об'єкта, що приносить бажаний прибуток; або вартість об'єкта нерухомості визначається конкурентними елементами порівняння серед альтернативного вибору варіантів інвестування, що приносять аналогічний обсяг прибутку. У рамках цих уявлень ринкова вартість об'єкта нерухомості - це вартість, яка виникла на основі дій інформованих покупців на ринку нерухомості, що має схожі фізичні характеристики і місцеположення. З принципом заміщення зв'язане поняття «альтернативні витрати», тобто витрати (втрати) покупця, який відмовився від інших варіантів вкладення коштів.

Принцип очікування зв'язаний з уявами користувача об'єкта нерухомості. Він передбачає, що вартість об'єкта, який приносить прибуток, визначається величиною грошового потоку, очікуваного від використання об'єкта, що оцінюється, а також сумою, очікуваною від його перепродажу. Важливе

значення має те, за який період часу отримуватиметься очікуваний прибуток, оскільки грошова одиниця коштує сьогодні більше, ніж грошова одиниця, яка отримуватиметься завтра. Принцип очікування є головним під час реалізації прибутковою підходу до оцінки.

Принцип очікування, який покладено в основу методу оцінки за капіталізацією доходу, вказує, що ринкова ціна дорівнює поточній вартості майбутніх доходів. У разі неосвоєння ділянок, які відведені під комерційне використання, принцип очікування означає, що вартість землі відобразатиме капіталізовану величину очікуваного чистого доходу від комерційного освоєння землі. Аналогічно, вартість неосвоєної землі, яка відведена під житлову забудову, відобразатиме капіталізовану величину реальної або уявної орендної плати, яку можна буде одержати від експлуатації цієї земельної ділянки [81].

До принципів, зв'язаних з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд) належать принципи: зростання і зменшення прибутковості залишкової продуктивності, вкладу (граничної продуктивності), збалансованості (принцип пропорційності), оптимальних величин, оптимального розподілу майнових прав.

Принцип залишкової продуктивності полягає в існуванні доходу від земельної власності. Останній устанавлюється як залишковий у структурі сукупного доходу після відшкодування затрат на працю, капітал і менеджмент.

Принцип залишкової продуктивності дає пояснення, чому вартість землі має значні відхилення. Якщо дві земельні ділянки використовують для аналогічної мети і подібні одна до одної з огляду на потребу в праці, капіталі і менеджменті, але одна з них за рахунок свого розміщення приносить більший сукупний дохід, ніж інша, тоді різниця в чистому прибутку буде цілком капіталізована в різниці вартостей земельних ділянок.

Принцип залишкової продуктивності свідчить: в основу вартості землі покладено її залишкову продуктивність. Щоб зрозуміти це положення, слід

визнати, що будь-який вид діяльності, зазвичай, потребує наявності чотирьох складових виробництва: капіталу, праці, управління і землі [82, с.126].

Земельна ділянка і природні ресурси, що знаходяться на ній, є необхідною умовою будь-якої діяльності.

Поняття Праця - сукупність робіт із виробництва товару (послуги) і реалізації його на ринку. У це поняття не входить управлінська діяльність.

Капітал - це грошові кошти, що вкладаються у відтворення основних фондів і оборотних коштів, а також в інші складові виробництва - труд, землю та управління.

Управлінська діяльність охоплює знання, вміння, підприємницькі здібності і талант управлінського персоналу підприємства. Успішне управління дає змогу оптимізувати виробництво й отримати максимальний прибуток.

Кожна складова виробництва (капітал, труд, управління і земля) має бути покрита з прибутків від підприємницької діяльності. Однак, оскільки земля фізично нерухома, а інші складові притягуються до неї для здійснення підприємництва, то насамперед оплачуються труд, капітал і управління; залишок прибутку виплачується власнику землі як рента [83]. Отже, залишкова продуктивність виражається прибутком, що відноситься на землю, після оплати витрат на труд, капітал і управління (рис. 3.1).

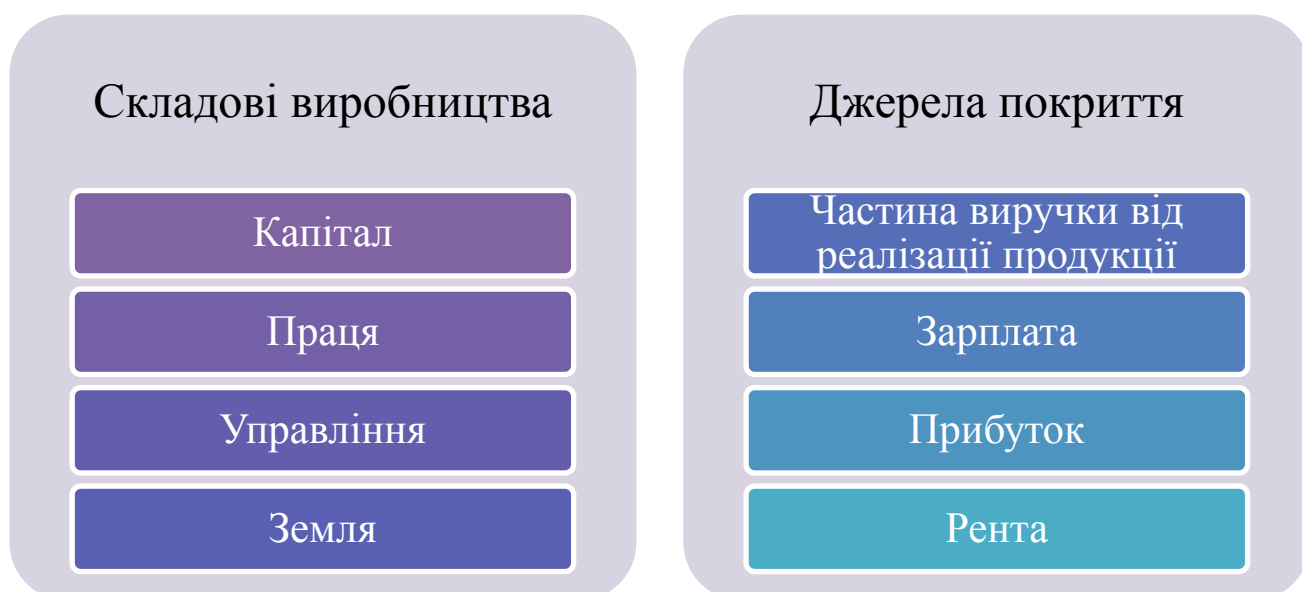


Рис. 3.1. Складові виробництва і джерела їх покриття.

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) означає, що як результат інвестицій має бути отриманий прибуток, що залишається після покриття витрат. Стосовно ринку нерухомості принцип можна інтерпретувати таким чином. Нерідко витрати на ремонт квартири дають можливість збільшити її вартість, до того ж у розмірах, що значно перевищують витрати па її ремонт. У цьому разі реалізується принцип граничної продуктивності, або принцип внеску. Розмір внеску відповідає різниці між приростом ціни, одержаної в результаті ремонту квартири, і витратами на цей ремонт.

Принцип зростання і зменшення прибутковості. Суть цього принципу полягає в тому, що збільшення капіталовкладення в основні складові виробництва зумовлює зростання прибутку до певної межі, після якої приріст прибутку стає меншим, ніж приріст капіталовкладень. Ця межа відповідає максимальній вартості об'єкта нерухомості. Будь-які подальші додаткові капіталовкладення в нерухомість не дадуть пропорційного збільшення прибутку, а отже, і пропорційного зростання вартості об'єкта нерухомості.

Принцип збалансованості (пропорційності) формулюється таким чином: складові виробництва (або об'єкта нерухомості) мають поєднуватися між собою в певній пропорції. Якщо обсяги капітальних вкладень перевершують обсяги робіт у певний період часу, наприклад на будівництві об'єкта, то відбувається «заморожування капіталу» і зниження загальної ефективності проекту. Аналогічна ситуація можлива, коли в певний момент часу коштів недостатньо для будівництва об'єкта нерухомості, що добре відомо інвесторам нового будівництва. У зв'язку з цим нормативними документами в складі проектної документації на будівництво об'єкта передбачається розробка календарних графіків останнього, щоб отримати максимально можливий ефект від реалізації проекту.

Наведені міркування відносно необхідності поєднання всіх складових виробництва в певній пропорції справедливі і стосовно вже існуючого об'єкта нерухомості. Наприклад, для ефективного функціонування магазину потрібно,

щоб оборотного капіталу вистачило для забезпечення широкої номенклатури товарів, щоб була досить велика ділянка землі для облаштування під'їздів, стоянок, щоб керівники магазину отримували оптимальну заробітну плату, заробітна плата продавців магазину залежала від інтенсивності їх роботи. Лише за оптимального поєднання всіх чотирьох складових виробництва з об'єкта нерухомості буде отриманий максимальний прибуток а отже, вартість його під час оцінки буде вищою [84, с. 224].

Принцип оптимальних величин. Принцип оптимальних величин (принцип оптимальної економічної величини). Відповідно до нього попит на ринку мають земельні ділянки, будівлі та споруди оптимального розміру.

Принцип оптимального розділення майнових прав. Майнові права на об'єкт нерухомості потрібно розділяти і з'єднувати таким чином, щоб збільшити загальну його вартість.

Розділення майнових прав на об'єкт нерухомості може здійснюватися через:

- поділ об'єкта нерухомості на частини,
- використання різних видів оренди, довічного володіння, господарського ведення, термінового або безстрокового користування, оперативного управління і права обмеженого використання об'єкта нерухомості;
- створення різних організаційно-правових форм господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, опціони, трасти, контракти з обумовленими умовами продажу);
- використання заставних відносин.

Використання на практиці перелічених типів розподілу сукупності майнових прав та їх оптимальне поєднання дають змогу збільшити вартість об'єктів нерухомості.

До принципів, зв'язаних із ринковим середовищем, належать принципи: залежності (вплив зовнішніх факторів), відповідності ринковим стандартам, попиту та пропозиції, конкуренції, зміни (народження, ріст, стабільність, занепад).

Принцип залежності. На вартість нерухомості впливають багато чинників. Існують кілька варіантів класифікації.

Залежно від ступеня їх впливу на той чи інший об'єкт - основні та додаткові; залежно від сфери впливу - економічні, соціальні, екологічні, демографічні, юридичні, природно-кліматичні містобудівні, галузеві тощо. У свою чергу економічні чинники можуть класифікуватися за різними критеріями: фінансовим, нормативним та іншим [85].

Ми пропонуємо класифікувати фактори за такими ознаками.

Фактори, що впливають на ринок нерухомості

I. Об'єктивні фактори.

1. Фактори державного регулювання.

1.1. Нормативно-правові акти, які регулюють купівлю-продаж та інші трансакції.

1.2. Нормативно-правові акти, що визначають юридичну процедуру та документи, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомості.

1.3. Нормативно-правові акти, що визначають розмір податкових платежів за угодами з нерухомістю.

1.4. Нормативно-правові акти, що обмежують суб'єктів земельних відносин (громадянство, іноземні компанії, рівень кваліфікації тощо).

1.5. Нормативно-правові акти, що визначають обмеження у використанні нерухомості (містобудівна та землепорядна документація).

2. Макроекономічна ситуація.

2.1. Стан світової економіки (активність фінансових та інших ринків, кон'юнктура світового ринку тощо).

2.2. Стан національної економіки.

2.2.1. Рівень ВВП.

2.2.2. Рівень зайнятості (безробіття).

2.2.3. Обсяги виробництва (промислового й аграрного).

2.2.4. Ставка дохідності фінансових активів (% ставки).

2.2.5. Рівень іноземних інвестицій.

- 2.2.6. Рівень оплати праці (доходи населення).
- 2.2.7. Інфляція.
- 2.2.8. Обсяги будівництва.
- 2.2.9. Міграційні процеси.
- 2.2.10. Стадія економічного розвитку (криза, застій, розвиток).
- 2.2.11. Відтік капіталу за кордон.
- 2.2.12. Платоспроможність населення.
- 2.2.13. Науково-технічний прогрес (зміни технологій у будівництві, гірничодобувній галузі тощо).
- 2.2.14. Валютні курси.
- 2.2.15. Платіжний і торговий баланс.
- 3. Мікроекономічні фактори.
 - 3.1. Стан економічного розвитку регіону.
 - 3.2. Економічні перспективи розвитку регіону.
 - 3.3. Притік та відтік капіталу з регіону.
 - 3.4. Особливості об'єкту нерухомості.
 - 3.4.1. Місце розташування.
 - 3.4.2. Інфраструктура (транспортна доступність, інженерні комунікації).
 - 3.4.3. Стан і наявність земельних покращень.
 - 3.4.4. Архітектурно-планувальні та конструктивні особливості.
- 4. Соціальні фактори.
 - 4.1. Можливості воєнних, міжетнічних, міжрелігійних та інших конфліктів.
 - 4.2. Рівень безробіття в регіоні
 - 4.3. Особливості соціально-економічної політики місцевих органів влади.
 - 4.4. Ставлення до приватного та іноземного капіталу.
 - 4.5. Моральні і релігійні норми (світогляд, мораль, релігійні погляди, переконання).
- 5. Природні та екологічні фактори (кліматичні, ґрунтові тощо).
- 6. Політичні фактори.

II. Суб'єктивні фактори.

1. Особливості психології продавця та покупця.

1.1. Темперамент.

1.2. Обізнаність.

1.3. Чесність.

1.4. Терпеливість.

1.5. Особливості симпатії та антипатії.

1.6. Деталі психології.

2. Феномен масової свідомості (інфляція, очікування, рекламні міфи тощо).

3. Гудвіл.

Водночас слід наголосити, що в усіх випадках місце розташування - основний чинник, що впливає на вартість об'єкта нерухомості. До чинників належить також близькість об'єкта нерухомості до розвиненої інфраструктури (зв'язок з ринком користувача): доріг, торгових і культурних центрів тощо.

Місцеположення об'єкта та його зв'язок із ринком у сукупності становлять поняття «економічне місцеположення нерухомості» [86, с. 226].

Проблему диференціації чинників, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, досить добре досліджено на ринку житла, але менш вивчено в інших секторах ринку нерухомої власності і тому вона потребує відповідної уваги. Залежність вартості об'єкта нерухомості від різних чинників реалізовується у формі зв'язків, які вимірюють (оцінюють) витратами часу, коштів або відстанню.

Принцип відповідності ринковим стандартам. Цей принцип визначає, що об'єкт нерухомості, який не відповідає існуючим в цей час ринковим стандартам, має меншу вартість, наприклад, об'єкти нерухомості, які за архітектурно-планувальними чи іншими характеристиками (якістю ремонтно-будівельних робіт, оздоблювальних матеріалів тощо) мають меншу вартість. Цей принцип може стосуватися також ринкових вимог до земельних ділянок

стосовно площі, конфігурації, зовнішнього оточення тощо. Зауважимо, що потреби й очікування ринку з часом змінюються.

Принцип попиту та пропозиції. Взаємодія попиту і пропозиції визначає ринкову вартість, яка у свою чергу відображається в ринкових цінах. Оскільки пропозиція землі є величиною фіксованою, то ціни на землю в конкретній місцевості визначаються чинниками попиту, наприклад, щільністю населення і темпами економічного росту, рівнями зайнятості й доходу, пропускною здатністю місцевої транспортної системи.

Хоча пропозиція землі загалом фіксована, пропозиція на ринку конкретного варіанта її використання може зростати і спадати. Принципи попиту і пропозиції пояснюють великі відмінності у вартості землі, яка розміщена в межах міста і за його межами. Взагалі, що менш рухомим є товар, то більше його ціна залежить від місцезнаходження. Вартість землі, яка абсолютно нерухома, коливається сильніше, ніж вартість всяких інших товарів, хоча зростаюча транспортна система згладжує відмінності, які зумовлені місцезнаходженням.

Принцип конкуренції. Конкуренція - це суперництво, змагання у будь-якому виді діяльності. Усі люди за своєю природою схильні до суперництва. Конкуренція або суперництво різко зростають, коли йдеться про надприбутки у певних видах діяльності. Надприбуток - це прибуток, що значно перевищує звичайний (середній) рівень прибутку в певному секторі ринку.

Ринок нерухомості щодо цього не є винятком. Якщо на ринку нерухомості можна отримати надприбутки, підприємці прагнуть потрапити на цей ринок. Загострення конкуренції призводить до зростання пропозиції на ринку. Якщо попит не зростає, ціни на об'єкти нерухомості знижуються і зменшується прибуток підприємців. І навпаки, у разі ослаблення конкуренції пропозиція зменшується і, якщо попит не зменшується, зростають ціни на об'єкти нерухомості і прибутки підприємців.

Розумна конкуренція стимулює підвищення якості об'єктів і послуг на ринку нерухомості, тоді як надмірна конкуренція призводить до зниження прибутку.

За браком конкуренції на ринку нерухомості (а це відбувається у разі монопольної ситуації) ринкову вартість об'єкта не можна визначити, оскільки вона складається тільки на конкурентному ринку.

Принцип зміни. Принцип зміни означає те, що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демографічних чинників, наприклад, обмеженням ставок орендної плати, ставкою відсотка, станом транспортної системи і місцевими економічними умовами. Оскільки пропозиція землі фіксована, її вартість чимало залежить від коливань цих ринкових чинників.

Зміни характерні як для самих об'єктів нерухомості (наприклад, фізичний знос), так і для всіх чинників зовнішнього середовища, що впливають на їх вартість [87].

Характерними етапами таких змін об'єктів нерухомості, підприємств, галузей економіки держави загалом є цикли життя(рис. 3.2).



Рис. 3.2. Основні цикли життя.

Принцип найкращого і найефективнішого варіанта землекористування означає, що ринкова вартість власності залежить від потенційних варіантів використання, а не лише від поточного. Цей принцип найбільш наочний у разі неосвоєної земельної ділянки, вартість якої визначатиметься потенційними можливостями її використання. Що більші доходи може принести використання землі, то вищими будуть попит і ринкова вартість. Тому закономірно, що неосвоєна земля в межах міста завжди має більшу ціну, ніж аналогічна ділянка в сільській місцевості.

Принцип найкращого і найвигіднішого варіанта землекористування стосується й освоєних земельних ділянок.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найефективнішого її використання, тобто такого використання, яке з-поміж інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійсненим і тим, що призводить до найвищої вартості землі. Встановлення найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом у визначенні її ринкової вартості.

Аналіз найкращого і найефективнішого використання землі базується на припущенні, що ділянка вільна від забудови [88].

Критеріями вибору серед альтернативних варіантів є юридична дозволеність, фізична придатність ділянки, економічна доцільність і найбільша прибутковість.

Юридична дозволеність. Кожне з розумних і можливих використань треба, передусім, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на конкретній земельній ділянці. Слід перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпоряджання землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень і планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим

режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

Фізична придатність ділянки. Використання земельної ділянки має бути фізично можливим. Варіанти використання можуть обмежуватися такими характеристиками земельної ділянки: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанта використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація (найбільш прийнятна прямокутна форма земельної ділянки, інша форма, зазвичай, призводить до ускладнення її використання), інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість Ґрунтів, залягання Ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія та інших небезпечних природних явищ).

Економічна доцільність. В аналізі альтернативних варіантів використання до уваги беруть попит на кожний з варіантів і наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які й формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дають змогу оцінити потенційний чистий прибуток.

Найбільша прибутковість. Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) вибирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно й визначає максимальну вартість самої оцінюваної земельної ділянки.

Коли цільове використання та характер забудови земельної ділянки чітко регламентовані документами, що посвідчують право володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою, але не є найкращими для неї, то існуюче використання можливо розглядати як найефективніше. Те саме відбувається, якщо на зміну існуючого використання встановлено заборону. У цих випадках за базу оцінки може бути прийнята вартість за існуючого використання, якщо внесок земельної ділянки у загальну вартість ділового

підприємства продовжуватиметься протягом корисної тривалості його діяльності [89].

Експертна оцінка земель виходить з принципу визначення найефективнішого використання земельної ділянки - розумного та можливого її використання, що має давати найвищий сукупний чистий прибуток у конкретний період часу за існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмежень і загального характеру споживчих переваг.

Аналіз найефективнішого використання земельної ділянки виконує дві функції:

- дає можливість оцінити сучасне використання земельної ділянки з огляду на потенційну прибутковість;
- допомагає визначити оцінну вартість земельної ділянки у порівнянні.

Встановлення найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним етапом у визначенні її ринкової вартості [90].

3.2. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок

Методичні підходи - це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає можливість реалізувати методичний підхід.

Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур(рис.3.3).

Оцінювач застосовує, зазвичай, кілька методичних підходів, що якнайповніше відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

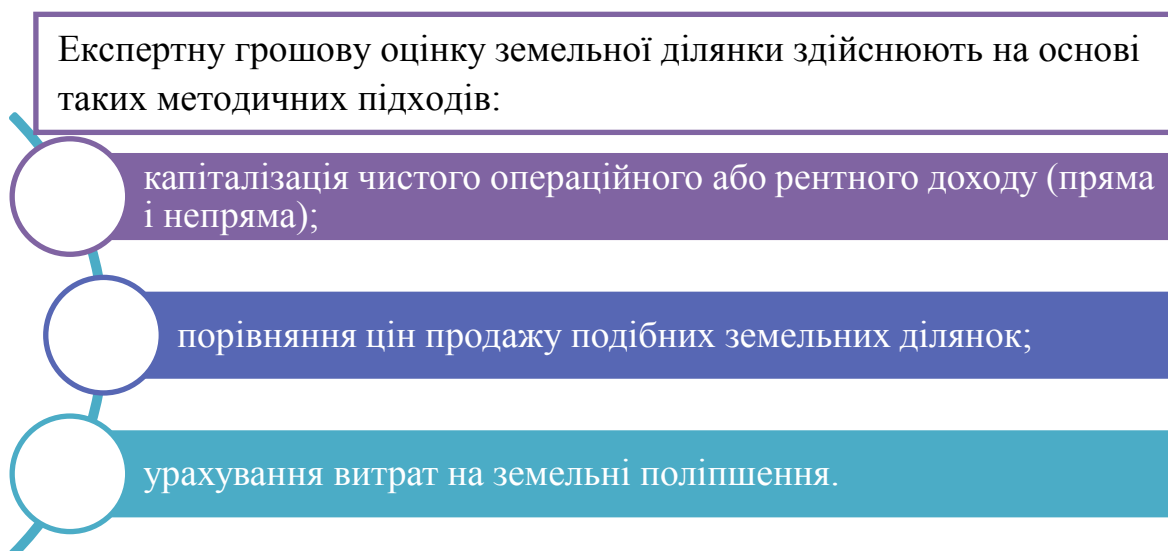


Рис. 3.3. Методичні підходи, які використовують для здійснення грошової оцінки земельних ділянок.

Для обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, порівнюють, аналізуючи вплив принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводять оцінку, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу зв'язана з браком або недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

При визначенні вартості земельної ділянки за допомогою методу капіталізації чистого операційного або рентного доходу визначають насамперед яким є цей дохід — постійним чи змінним. Це, у свою чергу, впливає на вибір методу капіталізації доходу — пряма або непряма капіталізація.

Пряма капіталізації ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки і визнається за формулою:

$$C_{кп} = D_o / C_k, \quad (3.1)$$

де $Ц_{кн}$ — вартість земельної ділянки визначена шляхом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу (у гривнях);

$Д_о$ — річний чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

$С_к$ — ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Метод непрямой капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними впродовж визначеного періоду прогнозування. Оцінювання вартості земельної ділянки за допомогою даного методу проводиться за наступною формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t (D_{oi} / (1 + C_k)^i), \quad (3.2)$$

де $Ц_{кн}$ — вартість земельної ділянки визначена шляхом непрямой капіталізації чистого операційного або рентного доходу (у гривнях);

$Д_{oi}$ — очікуваний чистий дохід за i -й рік (у гривнях);

$С_к$ — ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

t — період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого доходу.

Згідно з чинним законодавством з оціночної діяльності чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за земельну ділянку. Проте, беручи до уваги стан розвитку земельного та ринку оренди, то деякі земельні ділянки сільськогосподарського призначення не представлені на даних ринках. Тому єдиною доступною інформацією при визначенні вартості земельної ділянки буде та вигода, яку можна отримати від сільськогосподарської діяльності на даній земельній ділянці [91, с. 67-69].

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється із використанням рентного доходу без поділу його на складові частини і розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агрогруп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Проте можна припустити, що при здійсненні експертної оцінки сільськогосподарських угідь

у деяких випадках можуть виникати ситуації, коли розрахунки покажуть надзвичайно низький рівень такого доходу, що може утворюватись на конкретній земельній ділянці і безпосередньо відбиватись на її вартості. Основною причиною даного феномену є характерний для певного часу та суспільства рівень ведення господарювання на відповідній ділянці сільськогосподарського призначення.

Іншою складовою цього методу є ставка капіталізації.

Ставка капіталізації — це коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/ або позиковий) і норму його повернення.

Вибір методики та даних для визначення ставки капіталізації є наступним важливим кроком при визначення вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Який, у свою чергу, ускладнюється дефіцитом даних про транзакції щодо купівлі/продажу нерухомого майна на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мельничук В.О. згрупував основні методи обрахунку ставки капіталізації для визначення вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення наступним чином:

1. Для земельних ділянок умовно вільних від земельних поліпшень:
 - a. Метод екстракції.
 - b. Метод кумулятивної побудови.
 - c. Метод державного індексу.
 - d. Метод порівняльного аналізу.
 - e. Інші методи (зв'язних інвестицій, Елвуда
 - f. тощо).
2. Для земельних ділянок з наявними поліпшеннями:
 - a. Метод екстракції.

- b. Метод зважування ставок капіталізації.
- c. Визначення загальної ставки капіталізації за допомогою методів Рінга, Інвуда, Хоскольда [92, с. 37].

Найпоширенішим і закріпленим чинними нормативно-правовими документами з оціночної діяльності методом визначення ставки капіталізації є метод екстракції.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 "Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"" ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Згідно з цим методом на основі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати до ціни продажу земельних ділянок, що не містять земельних поліпшень, ставку капіталізації (C_k) розраховують як частку чистого доходу (D_{oa}) у ціні продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов (C_{an}):

$$C_k = D_{oa} : C_{an}, \quad (3.3)$$

Указаний метод також широко використовують при обчисленні загальної ставки капіталізації для земельних ділянок, які містять поліпшення ($C_{kз}$), шляхом ділення чистого операційного доходу з поліпшеної земельної ділянки (D_{ond}) на ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості (B_{po}):

$$C_{kз} = D_{ond} : B_{po}, \quad (3.4)$$

Слід зазначити, що якщо в силу низької активності ринку відсутні дані щодо цін продажів подібних земельних ділянок (що є актуальним на цей час), або переважають угоди на основі родинних чи неформальних зв'язків, то це ускладнює вибір адекватних ставок капіталізації.

Суть методу кумулятивної побудови полягає в тому, що ставку капіталізації розраховують із використанням безризикової ставки як базової з додаванням компенсації за різного роду ризику (галузевий, регіональний,

фінансовий тощо), низьку ліквідність, а також можливість зниження вартості земельної ділянки. Кількість таких прибавок, які обчислюють при визначенні ставки капіталізації, може бути різною, оскільки їхній розмір встановлюють для конкретного об'єкта на дату оцінки з урахуванням впливу ряду чинників, що відображають конкретні ринкові умови.

Ставку капіталізації за допомогою методу державного індексу при здійсненні експертної оцінки не визначають. Зазначений метод застосовують лише при нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських угідь.

Порівняльний аналіз дохідності — ще один закріплений у законодавстві метод обчислення ставки капіталізації, який передбачає розгляд земельної ділянки як різновиду грошового капіталу й відповідно розрахунок коефіцієнта капіталізації, виходячи з характеристик грошового ринку на дату оцінки. Критерієм ефективності вкладень капіталу є відсоткова ставка по інвестиціях, що характеризуються зіставним рівнем ризику.

У зв'язку з тим, що більшість методів розрахунку ставки капіталізації не враховують сучасних умов розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення і не відображають певних особливостей розвитку фінансового ринку України, трансформаційних процесів, які відбуваються в економіці країни, тощо, то в цьому разі ми використовуємо метод кумулятивної побудови, який дозволяє розрахувати ставку капіталізації за відсутності даних про ринкові ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення — через суму безризикової ставки (деPOSITної ставки за довгостроковими валютними депозитами комерційних структур) та ризику сільського господарства (стандартний страховий тариф для агрострахування) за формулою:

$$C_k = B_k + \Gamma_p, \quad (3.5)$$

де C_k — ставка капіталізації рентного доходу від використання сільськогосподарських угідь, %;

B_k — безризикова відсоткова ставка, %;

Γ_p — ризик сільського господарства, %.

Методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, враховує майбутні очікування відносно згаданих доходів, що є його основним позитивним моментом. Проте складність обчислення й обмеженість інформації, що стосується об'єкта оцінки, є головними недоліками цього методичного підходу.

Варто зазначити, що при такому методі можуть застосовуватись і інші коефіцієнти, в залежності від ризиків, які беруться до уваги (ризик зміни ціни на землю; ризики, що пов'язані з передачею земельної ділянки в оренду; ризик ліквідності земельної ділянки).

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується в умовах розвиненого ринку землі, коли є достовірна, достатня і доступна інформація про продаж земельних ділянок, подібних за функцією використання, умовами продажу, місцезосташуванням, фізичними характеристиками, характером забудови, дата продажу яких максимально приближена до дати оцінки. Сутність даного методичного підходу полягає в тому, що оцінювач повинен проаналізувати відмінності між земельною ділянкою, що оцінюється, та подібними земельними ділянками, після встановлення ціни продажу в розрахунку на один квадратний метр внести поправки на відмінності у характеристиках земельних ділянок-аналогів: на правове відношення до земельної ділянки; умови та дату продажу; місцезосташування земельної ділянки; її фізичні характеристики; характер використання прилеглої території, існуючі вимоги до використання та забудови земельної ділянки. При цьому оцінювач завжди відповідає на запитання: "За скільки б було продано земельну ділянку-аналог, якби вона мала характеристики земельної ділянки, що оцінюється?". Якщо корисні властивості земельної ділянки-аналога перевищують відповідні параметри земельної ділянки, що оцінюється, то її ціну необхідно зменшити, а якщо поступаються - то її ціна повинна бути збільшена. Тобто, іде процес заміщення характеристик земельних ділянок-аналогів характеристиками земельної ділянки, яка оцінюється, і відповідно коригується ціна продажу земельної ділянки, що

зіставляється. Результатом застосування даного методичного підходу є ринкова вартість земельної ділянки, визначена шляхом трансформації цін продажу подібних земельних ділянок в ринкову вартість земельної ділянки, що оцінюється.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} , \quad (3.6)$$

де $Ц_{за}$ - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

$Ц_a$ - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

m - кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$ - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за /-m фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість, тому кінцева величина оцінної вартості визначається як середнє значення для ранжованого ряду варіантів значень (без урахування найбільшого та найменшого) або найпоширеніше значення серед отриманих результатів. Послідовність корегування вартості об'єктів-аналогів, визначається в основному аналізом ринкових даних і традиціями сформованими на ринку землі [93].

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних(рис. 3.4).

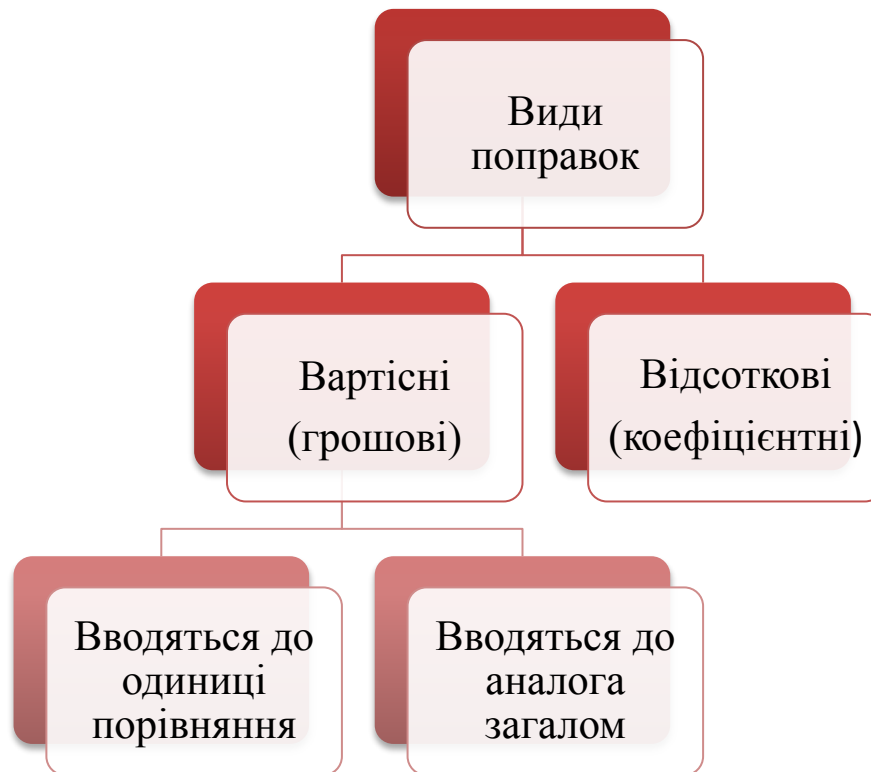


Рис. 3.4. Види поправок.

Поправки розраховують за такими методами:

- метод парних продажів;
- експертні методи;
- статистичні методи (кореляційно-регресійний аналіз). Метод парної або множинної кореляції (при цьому можуть використовуватись різні кореляційні залежності - лінійна, степенева, квадратична, гіперболічна, логарифмічна).

Узгоджуючи результати, отримані методом порівняльного підходу, визначають:

- середньоарифметичне значення;
- середньозважене значення;
- медіальне значення;
- модальне значення.

Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, використовується для проведення оцінки забудованих земельних ділянок за умови ефективного їх використання.

Даний підхід передбачає:

- визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки, за умови врахування як вартості землі, так і вартості об'єктів нерухомого майна, що розташоване на ділянці;
- визначення витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна, які повинні містити вартість будівництва, що включають прибуток забудовника і витрати, пов'язані з будівництвом та обслуговуванням будівель і споруд;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки, як залишок між вартістю забудованої земельної ділянки та витратами на спорудження на ній об'єктів нерухомого майна.

Вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_в = Ц_о - B_{oc}, \quad (3.7)$$

де $Ц_в$ - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

$Ц_о$ - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

B_{oc} - 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 [88].

Узгодження результатів оцінки - визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки. Адже, результатом застосування різних підходів оцінювання щодо одного й того ж самого об'єкта є одержання різних значень вартості. Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності

вказують або на помилки в розрахунках, або на незбалансованість ринку.

Кінцевий розмір вартості об'єкта, що оцінюється може визначатися двома способами: як середньоарифметична величина або математичним зважуванням.

Розрахунок середньоарифметичної величини є найпростішим, але й найбільш неадекватним, оскільки не враховує внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на вартість об'єкта. Вартість, зазвичай, визначається шляхом суб'єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою:

$$B_0 = \sum_{i=1}^n B_i * Z_i, \quad (3.8)$$

де B_0 - кінцева вартість об'єкта оцінки;

B_i - вартості об'єкта оцінки, визначена i -м підходом (або методом): усі використані методи чи підходи оцінки вільно нумеруються; $i = 1, n$ - кількість застосованих підходів (методів) оцінки;

Z_i - питомий коефіцієнт i -го підходу (методу) оцінки.

Наприклад, для визначення вартості одного з об'єктів, оцінювачем були використані два підходи: доходний та витратний (відсутність об'єктів-аналогів не дала змогу застосувати порівняльний підхід до оцінки цього майна) [91, с. 74]. Визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі отриманих результатів, представлена у таблиці 3.3.

У процесі узгодження результатів, оцінювач повинен проаналізувати з позицій здорового глузду різні суми вартості об'єкта оцінки, отримані в результаті використання порівняльного, витратного та доходного підходів; проранжувати значення оцінок, враховуючи свій досвід та знання визначити єдину (кінцеву) суму оцінки вартості об'єкта.

Таблиця 3.3

Узгодження результатів оцінки математичним зважуванням

Назва підходу	Вартість, тис. грн.	Питома вага	Середньозважена вартість, тис. грн.
Доходний	14801	0,60	14801*06=8881
Витратний	8598	0,40	8598*04 = 3439
Порівняльний	-	0	-
Кінцева вартість, тис. грн.: 8881+3439 = 12320			

Визначення вартості земельної ділянки двома методичними підходами.

1. Визначаємо ціну земельної ділянки методом зіставлення цін продажів подібних земельних ділянок (табл. 3.4.).

Таблиця 3.4

Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місцорозташування ділянки	Площа, м ²	Експертна оцінка		ΔC_{aj}
			Всього, грн	Ціна 1 м ²	
1.	м. Київ, вул. Бойченка	1 300	328 250	252,50	- 36,36
2.	м. Київ, вул. Малишка	1 000	227 250	227,25	- 11,11
3.	м. Київ, вул. Кіото	900	151 500	168,33	+ 47,81
	Всього	3 200	707 000	216,14	0,34
	Оцінювана ділянка	1 200	235 668,35	216,14	

Згідно формули 3.6, ціна ділянки буде складати 235 870,35 гривень

2. Визначаємо ціну земельної ділянки методом капіталізації чистого доходу.

Капіталізований дохід від здачі будівель в оренду C_o обчислюється за формулою:

$$C_o = C_x * S_l, \quad (3.9)$$

де C_x - ставка орендної плати в рік,

S_l - площа будівель.

Для оцінюваної земельної ділянки з площею будівель 80 м², ставкою орендної плати 2 000 гривень, капіталізований дохід буде складати:

$$C_o = 2000 * 80 = 160\,000 \text{ (грн.)}$$

Витрати на експлуатацію нерухомого майна обчислюються як сума наступних величин:

- комунальна плата і ремонт - 55 % від C_o ;
- управлінські витрати - 10 % від C_o ;
- нездача об'єкта в оренду - 10 % від C_o ;

- непередбачені витрати - 10 % від C_o ;
- земельний податок.

Якщо земельний податок рівний 100 грн, то величина витрат складе:

$$B = 160000 * 0,55 + (160000 * 0,1) * 3 + 100 = 136\ 100 \text{ (грн.)}$$

Обчислюємо чистий операційний дохід D_o за формулою:

$$D_o = C_o - B, \quad (3.10)$$

де C_o - капіталізований дохід від здачі будівель в оренду, грн.

B - витрати на експлуатацію нерухомого майна, грн.

$$D_o = 160\ 000 - 136\ 100 = 23\ 900 \text{ (грн.)}$$

За формулою 3.1. визначаємо ціну ділянки (ставка капіталізації 10 %):

$$C_{кп} = 23\ 900 / 0,1 = 239\ 000 \text{ (грн.)}$$

Ціна ділянки складає 239 000 гривень.

3. Визначивши вартість земельної ділянки двома методичними підходами, можна зробити висновок про її ціну. Оскільки ми одержали два доволі близькі значення, то остаточну вартість обчислюємо як середнє арифметичне.

$$235\ 870,35 + 239\ 000 = 237\ 435 \text{ (грн.)}$$

Експертна вартість земельної ділянки складає 237 435 гривень.

3.3. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення

Оцінку земельних, які використовують як сільськогосподарські угіддя, визначають за допомогою рентного доходу, враховуючи при цьому типовий для місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур і цін його реалізації на ринку є доходом від продукції, одержаної на земельній ділянці. А природна урожайність та приріст урожаю за рахунок агротехнічних заходів дають у результаті нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур. Щоб визначити нормальну (типову)

урожайність потрібно використати багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дослідити 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 із різною урожайністю можна визначити за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або за допомогою усередненого аналізу багаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розміщення об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до певної земельної ділянки охоплюють:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб і підрозділів.

За віднесення частки цих витрат до певної земельної ділянки їх загальну суму розподіляють пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника є відсотком загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Вартість земельної ділянки визначають на підставі капіталізації доходу від орендних платежів. При цьому чистий операційний дохід обчислюють як різницю між доходом від орендних платежів, розмір яких визначають за допомогою аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, зв'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

У сільськогосподарських підприємствах щорічними витратами є також витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не входять експлуатаційні витрати й податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Для порівняння цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, враховують соціально-економічні та інші чинники, що впливають на ціну земельних ділянок, а саме:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, зв'язана зі 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 і конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим Грунтових вод і паводків), переважний напрям повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість і стан Грунтів (бонітет) тощо;
- типовий набір культур, які вирощують в районі розміщення земельної ділянки.

Щоб оцінити ринкову вартість земельних ділянок під природними сіножатями, пасовищами та перелогами, потрібно оцінити землю разом із рослинним покривом. При цьому необхідно врахувати такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

Одиницею порівняння цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладено 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).

Якщо на земельній ділянці є багаторічні насадження, то їх оцінюють разомділянкою або окремо - тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку й стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення і догляду - від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціну самих насаджень можна визначити лише за допомогою 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 [94, с. 327-328].

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 застосовують вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися через 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, якщо у випадках, визначених законодавством, потрібно нести додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

Оцінку земельних ділянок вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводять з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

Оцінку земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу визначають на основі рентного доходу, який є різницею між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів і виробничими витратами й прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу потрібно врахувати характерний для певного типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг в сумі дає очікуваний дохід від використання земельної ділянки.

Витрати, зв'язані з лісокористуванням, визначають за допомогою аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс. Вони охоплюють:

- 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 і суми дисконтованих витрат, зв'язаних із лісокористуванням, за період обороту рубки.

Для оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю і призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначають на

основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найефективнішого використання.

Чистий операційний дохід розраховують як різницю 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.

Щоб обчислити чистий операційний дохід від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі, застосовують принцип залишку для останньої [95, с. 66].

Для визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, можна також використати метод порівняння цін. Для цього за основу беруть ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою за факторами, що впливають на їх вартість.

Ділянки порівнюють за такими елементами:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, зв'язана зі зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (тип лісорослинних умов, пояс і розряд лісових такс, умови використання прилеглої території тощо);
- фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки, орієнтація й крутизна схилу, режим ґрунтових вод і заболоченість, таксаційні виділи тощо);
- типовий деревостан і вік рубки головного користування.

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, можна здійснювати через виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку) [93].

Оцінка земельних ділянок водних об'єктів. Вартість земельних ділянок, у межах яких розміщені природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

Цю вартість земельної ділянки можна визначити як різницю між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

При цьому необхідно розрахувати очікуваний дохід від продажу 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, зв'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

Якщо водний об'єкт використовують для ведення рибного господарства, рентний дохід обчислюється в порядку, передбаченому для визначення рентного доходу для сільськогосподарських угідь.

Витрати на земельні поліпшення включають в себе ринкові витрати, зв'язані із 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. Оплата маркетингових послуг також включається до витрат на земельні поліпшення.

Якщо необхідно визначити ринкову вартість за існуючого використання земельної ділянки, то витрати на земельні поліпшення визначають з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначають за порядком оцінки забудованих земельних ділянок.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначають як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою [96, с. 111].

Під час оцінки 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.

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 результаті є чистим операційним доходом.

До операційних витрат обов'язково входять витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплата земельного податку та інших податків на нерухомість. А не входять експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Для оцінки забудованих земельних ділянок витрати на земельні поліпшення визначають на основі ринкових витрат, зв'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, розміщених 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[97, с. 144].

Для порівняння цін продажу подібними визнають забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі і характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розміщення;
- 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 можуть впливати:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із 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), визначають шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами [98, с. 174].

Вартість землі може бути від'ємною величиною, 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. Спеціалізований об'єкт оцінки або як такий, що має обмежений ринок, визначають за наявністю 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 браком 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 визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, зв'язаними із 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 [95, с. 123].

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі - користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінку прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначають як суму чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною

ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою:

$$Ц_{пв} = \sum_{i=1}^t \frac{Дді}{(1+C_k)^t} + P, \quad (3.11)$$

де $Ц_{пв}$ - вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$Дді$ - чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

C_k - ставка капіталізації для землі;

P - поточна вартість реверсії;

n - кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (1 від 1 до n);

Оцінку права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача обчислюють як поточну вартість додаткового доходу, розмір якого визначається як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Для оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки застосовують такі методичні підходи:

- порівняння цін продажу;

- капіталізації додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, зокрема на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання, строк її оренди [98, с. 75].

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначають як поточну вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача, за формулою:

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1+C_k)^t} + P, \quad (3.12)$$

де $Ц_{пк}$ - вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{oi} - додатковий дохід орендаря за i -й рік (у гривнях);

C_k - ставка капіталізації для землі;

n - кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (1 від 1 до n);

Додатковий дохід обчислюють як різницю між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря чи користувача, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Визначаючи вартість права оренди земельної ділянки або права користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки, доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості - землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою, наданою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, зокрема на конкурентних засадах, вартість такого права визначають з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінку права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводять з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначають як різницю між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав [93].

У передбачених законодавством випадках, визначаючи вартість права постійного користування, застосовують метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Процедура проведення експертної грошової оцінки. Інформація, необхідна для проведення робіт з оцінки землі:

- Документ, що встановлює право, на земельну ділянку (державний акт на землю);
- Кадастровий план земельної ділянки;
- Площа земельної ділянки;
- Категорія земельної ділянки відповідно до цільового призначення(землі населеного пункту, землі сільгосппризначення і др.);
- Дозволене використання;
- Відомості про обмеження і обтяження земельної ділянки;
- Відомості про стан і наявність інженерних комунікацій.

Оцінка земельної ділянки проводиться з метою визначення реальної ринкової вартості земельної ділянки, при проведення враховуються такі важливі фактори:

- місце розташування щодо населеного пункту;
- розмір і цільове призначення земельної ділянки;
- рельєф земельної ділянки;
- ринковий попит на земельну ділянку в даному регіоні та інше [99, с. 78].

Так як ринок землі в Україні стрімко й успішно розвивається. У таких умовах оцінка вартості землі стає дуже затребуваною, адже без об'єктивної інформації про ринкову вартість земельної ділянки, неможлива купівля-продаж земельних ділянок або спадкування земельної ділянки. Для здійснення обґрунтованої та з економічного боку вигідної покупки або продажу земельної ділянки потрібна точна інформація про ринкову вартість.

Незалежна оцінка землі потрібно для наступних цілей:

- внесення до статутного капіталу;
- оподаткування (договору купівлі-продажу, дарування, оформлення спадщини);
- оцінки інвестиційної привабливості;
- бухгалтерського обліку.

Оцінка земельної ділянки включає в себе наступні етапи:

- збір вихідної інформації про земельну ділянку;
- укладення договору на проведення оцінки;
- огляд і фотофіксація об'єкта оцінки;
- аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір методів оцінки;
- визначення вартості об'єкта оцінки;
- складання звіту з оцінки земельної ділянки.

Згідно Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення

вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Згідно статті 13 цього ж Закону України, відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, є випадком обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Таким чином, для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності використовується вартість земельної ділянки, що визначена за її експертною грошовою оцінкою, проведеною організацією, яка має ліцензію на виконання землеоціночних робіт. Зважаючи на це, потреби у проведенні оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, у разі продажу земельних ділянок державної та комунальної власності немає [100, с.198].

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку й 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, страхової, 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 цьому етапі суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання має переконатися в тому, що він має щодо оцінюваного об'єкта достатній обсяг

інформації. За потреби він може 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, якщо виникли обставини, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу [101, с. 6].

Зацікавлені особи залучають експертів для виконання робіт з оцінки земельних ділянок під час їх продажу та укладання інших цивільно-правових угод у випадках, передбачених нормативними та законодавчими актами України. Підставою для проведення експертної грошової оцінки є договір між експертом та замовником.

Договором може бути передбачено проведення експертом оцінки конкретного об'єкта оцінки, ряду об'єктів оцінки або довгострокове обслуговування замовника за його заявами.

У передбачених законодавством випадках експертна грошова оцінка, зокрема повторна, може бути проведена експертом на підставі постанови (ухвали) суду, арбітражного суду, третейського суду, а також за рішенням уповноваженого органу.

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 [102, с. 69].

Завдання на оцінку має містити визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості та його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь потрібного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Роботи, зазначені в договорі, виконуються відповідно до чинних в Держкомземі України інструкцій, настанов, методичних рекомендацій.

До початку робіт Замовник надає такі матеріали (копії):

- свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) підприємства;

- матеріали на земельну ділянку, які посвідчують право користування нею або матеріали попереднього вибору земельної ділянки;
- генеральний план забудови з технічними та фінансовими характеристиками;
- розпорядження про затвердження списку земельних ділянок, що підлягають продажу;
- рішення «Про надання дозволу на оформлення матеріалів продажу» (виконком, адміністрація);
- довідку підприємства, організації про: земельний податок (вказати річну суму податку); витрати на управління (зарплата основних працівників); експлуатаційні витрати (поточний ремонт будівель та споруд); витрати на пожежну сигналізацію, охорону об'єкта, санобробку; витрати на комунальні послуги (електропостачання, тепlopостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація); інші витрати; витрати на освоєння та забудову ділянки.

У процесі виконання робіт Виконавець залучає також інші матеріали і документи потрібні для проведення експертної оцінки земельної ділянки.

Терміни виконання робіт вказані у договорі.

Початком виконання робіт вважається дата поступлення авансових платежів на рахунок виконавця за наявності наведених вище матеріалів (за браком цих матеріалів роботи не починатимуться).

Термін здачі виконаних робіт може бути продовжений у разі невиконання Замовником своїх зобов'язань.

У термін дії договору не входять терміни проходження державної землевпорядної експертизи, затвердження та погодження матеріалів на оцінювану земельну ділянку.

У разі затримки приймання виконаних робіт з вини Замовника він сплачує виконавцю за кожен день затримки пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни, але не більше 10% ціни договору [103].

За порушення термінів розрахунків за виконані роботи відповідно до п. 0 цього договору замовник сплачує виконавцю пеню в розмірі подвійної ставки НБУ від суми основного боргу за кожен день такого протермінування.

При затримці виконання та здачі робіт передбачених цим договором виконавець сплачує замовнику пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни робіт.

Виплата штрафних санкцій не звільняє сторони від виконання зобов'язань за договором.

Усі майнові претензії сторони вирішують шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірне питання може бути передане на розгляд Арбітражного суду у встановленому законодавством порядку.

Сторони звільняються від матеріальної відповідальності на період дії форс-мажорних обставин, якщо такі будуть мати місце під час виконання зобов'язань за даним договором.

У разі виникнення форс-мажорних обставин, сторона, для якої такі обставини наступили, зобов'язана повідомити про це іншу сторону протягом п'яти робочих днів з дня виникнення таких обставин.

Доказом форс-мажорних обставин є довідка, видана уповноваженим на те органом.

Суперечки, що можуть виникнути з цього договору, вирішуються в установленому чинним законодавством порядку.

Замовник не має права до підписання Акта приймання виконаних робіт використовувати матеріали (звіт) експертної оцінки земельної ділянки.

Після завершення робіт замовнику передаються такі матеріали:

- звіт про експертну оцінку земельної ділянки (1 примірник), який відповідає чинному законодавству (інструкція Держкомзему).

Цей договір набуває чинності з дати надходження авансових платежів на рахунок замовника і діє на період виконання сторонами своїх зобов'язань відповідно до цього договору та чинних додатків до нього.

Цей договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну Силу [104].

Один примірник залишається у виконавця, другий передається Замовнику.

Усі зміни та доповнення до цього договору є чинними, якщо їх викладено в письмовій формі та підписано повноважними представниками сторін.

Висновки до розділу 3

1. Досліджено, що експертна оцінка земельної ділянки використовується при здійсненні цивільно-правових угод. Оцінка, виконана незалежним експертом оформлюється у вигляді звіту. У звіті міститься інформація про ділянку, аналіз ринку землі в даному регіоні, і як результат аналізу ринкова вартість земельної ділянки.

2. Принципи експертної грошової оцінки традиційно об'єднують у чотири групи:

- принципи, які базуються на уявленнях користувача;
- принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд);
- принципи, зв'язані з ринковим середовищем;
- принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості.

3. Експертну грошову оцінку земельної ділянки здійснюють на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

4. Узгодження результатів оцінки проводиться для визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки.

ВИСНОВКИ

У даній магістерській роботі розглянуто теоретичні та методичні основи грошової оцінки землі в Україні та систематизовано напрями удосконалення нормативної та експертної оцінки землі. За результатами дослідження зроблено висновки теоретичного і науково-прикладного характеру:

1. Таким чином, земельна ділянка – частина земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, правом і господарським станом, іменними характеристиками. Під час проведення оцінки, земельна ділянка розглядається, як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею, висотою та глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Формування земельної ділянки – встановлення її технічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою. Дедалі більшої актуальності в сучасних економічних умовах в Україні набуває грошова оцінка земельних ділянок, яка визначається на рентній основі. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. В роботі було проведено розрахунок вартості земельної ділянки з використанням двох різних підходів та отримано відповідні результати, які відрізняються для обраних підходів, але незначним чином порівняно з власне вартістю ділянки. Проте слід зауважити, що отримані оцінки не є повністю об'єктивними, адже вони враховують тільки частину факторів, які визначають реальну оціночну вартість обраної земельної ділянки. Тому, є доцільним виведення середньої оцінки земельної ділянки серед отриманих за різними методами оцінок, дана оцінка буде більш наближеною до реальної вартості даної земельної ділянки.

2. Отже, окреслення основних теоретичних засад та виявлення проблем оцінки землі, як важливого природного ресурсу, кількість якого є обмеженою, дозволило: здійснити ретроспективний аналіз оціночних землевпорядних робіт;

розглянути основну нормативно-правову базу, що регулює оціночну діяльність в Україні та узагальнити основні аспекти різних підходів в галузі оцінки землі; систематизувати напрями удосконалення методичних і правових засад експертної та нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має стати базою для формування ринку землі в Україні, що забезпечить його розвиток на засадах сталого розвитку.

3. Вирішення проблеми підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь насамперед повинна взяти на себе держава, впроваджуючи та реалізуючи ефективну земельну політику. До того ж вирішити це питання можливо тільки за умови поліпшення якісного стану земельних ресурсів із застосуванням еколого-економічного підходу, оскільки врахування екологічних факторів при визначенні ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є актуальним питанням сьогодення.

4. Слід також зробити висновки щодо потреби у поєднанні вдосконалень у різних сферах оцінки землі – законодавчого регулювання, інформаційного забезпечення, автоматизації розрахунків тощо. Виконання всіх даних умов дозволить оцінювати земельні ділянки за допомогою спеціальних програмних засобів, які дозволять швидко обчислити результат оцінки та врахувати всі фактори та коригуючи коефіцієнти в залежності від введених початкових даних. Виконавши усі рекомендації, можна оптимізувати процес оцінки земельних ділянок та уніфікувати даний процес відповідно до введених параметрів оцінки. Це дозволить уникнути маніпуляцій з оціночною вартістю земельної ділянки, а також дозволить визначити її реальну вартість.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н. О. Грабовець-Київ, 2011.- 195 с.
2. Рябова С.С. История развития оценки недвижимости. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/istoriya-razvitiya-otsenki-nedvizhimosti>.
3. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С.Л. Гоштинар - О., 2008. - 198 с.
4. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. / В. С. Кульчицький, М. Настюк, Б. Й. Тищи – К., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.
5. Матеріали ДП «Науково - Дослідний та Проектний Інститут Землеустрою» - «Отчет о проведении денежной оценки земельного участка» - 2016 р. с. 24-37.
6. Михайлюк В. І. Оцінка земель: навчальний посібник / В. І. Михайлюк, Я. М. Біланчин. - Одеса: Чорномор'я, 2013. - 90 с.
7. Саблук П. Т. Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого і погляд в майбутнє / П. Т. Саблук - К.: ІАЕ УААН, 2015. - 430 с.
8. Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посібник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В.Д. Гончаренка. - 3-тє вид., перероб. -К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2014. - 800 с.
9. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти / Н.М. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. - Київ, 2013. - № 12. - С. 35-39.
10. Федун А. Д. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні / А.Д. Федун // Право і суспільство. – 2015. – № 4. – ч. 2. – С. 98.
11. Гладка А. Д. Місце оцінки земель в системі права України // Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації Української держави: тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції, м.

Запоріжжя, 3–4 жовтня 2014 року / За заг. ред. Т.О. Коломоєць. – Запоріжжя: ЗНУ, 2014. – С. 136.

12. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – с. 96.

13. Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.И. Гулько, Р.Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. - Львів: «Новий світ-2000». - 2011. - 308 с.

14. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.- К., 2017. – 24 с.

15. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні // Управління сучасним містом.- 2014. – 99 с.

16. Земельний кодекс України .-Х.:Парус, 2008.-112 с.

17. Земельно кадастровий процес.- Р.П.Возняк, М.Г.Ступень -К. 2007 р. - 136 с.

18. Закутній С.В. Кадастр та його особливості.- О.: 2001р.-276 с.

19. Канащ О.П. Сучасні проблеми оцінки земель сільськогосподарських робіт та послуг. – Офіц. Ви-к.: Держкомзему України, 2015. – 105 с.

20. Шеремет П.П. Земельне право України, посібник для студентів. – К, 2015. – 264 с.

21. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: дис.... канд. екон. наук: 08.08.01 / В.М. Кілочко-К., 2014.-238 с.: табл. - 173 с.

22. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. – Київ: Прінт-Експрес, 2014. - 296 с.

23. Колотинская Е.Н. Правовые основы советского земельного кадастра / Е.Н. Колотинская. -М.- 1,- 1974. - 331 с.

24. Драпіковський О.І. Особливості ціноутворення на первинному ринку земель / О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова // Власність в Україні. — 2013. — № 1(2). — С. 61.

25. Колосюк А. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки

земель населених пунктів / Анатолій Колосюк, Тетяна Якубенко // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 3. — С. 11.

26. Колосюк А. Економічний ефект від періодичного проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Анатолій Колосюк // Землевпоряд. вісн. — 2015. — № 5. — С. 19.

27. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землевпоряд. вісн. — 2015. — № 10. — С. 24.

28. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник.-Львів: «Новий Світ-2000», 2014.-392с.

29. Науково-практичний коментар Земельного Кодексу України / Кол. Авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука.-К.:Хрінком Інтер, 2014. – 656 с.

28. Земельне право України: Підручник / М.В.Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О.Багай, А.П.Гетьман та ін.; За ред. М.В.Шульги.-К.: Юнікорм Інтер, 2014.-368 с.

29. Котов Г.Г. Качественная оценка и повышение эффективности использования сельскохозяйственных земель. - М.: Экономика, 2002. - 64 с.

30. Постановление Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 года № 2529 «О едином государственном учете земельного фонда СССР». URL: <http://online.lexpro.ru/document/14009436>.

31. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденные Законом от 13 декабря 1968 г. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700708/page>.

32. Земельный кодекс Украинської РСР від 08.07.1970 року № 29. - URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07/ed19700708/page>.

33. Колотинская Е.Н. Правовые основы советского земельного кадастра / Е.Н. Колотинская. -М.-2,- 1996. - 183 с.

34. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2016. – № 7. – с. 41.
35. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – С. 27.
36. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – С. 229.
37. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – С.112.
38. Постанова Кабміну України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. – № 213. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
39. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 22.08.2013, №508. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
40. Постанова Кабміну України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 11 жовтня 2002, №1531 URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002%D0%BF>.
41. Третяк А.М. Концепція оцінки земель в Україні / Третяк А.М., Кучер О.О., Канаш О.П. та ін. – К. : УААН, 2014. - 18 с.
42. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика / Н. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2016. – № 8. – С. 26.
43. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин. URL: <http://zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic>.
44. Постанова Кабінету Міністрів України «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які

справляються відповідно до законодавства» від 21.08.2014 року № 358 // Офіційний вісник України. – 2014. – №68. – ст. 18.

45. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні. URL: http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000.

46. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк. URL: http://businessinform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf.

47. Наказ Про затвердження примірного договору на проведення оцінки майна та форми акта приймання-передачі звіту з оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній формі власності, під час створення підприємства з іноземними інвестиціями. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0464-96>.

48. Тархов П.В. Сучасні еколого-економічні проблеми визначення адекватної оцінки земель сільськогосподарського призначення / П.В. Тархов, О.О. Хворост // Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка, 2014. — №9(68). — С. 222.

49. Проблеми розвитку аграрного та земельного права України : монографія / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко [та ін.] ; за заг. ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. – К.: Ред. журн. «Право України» ; Х.: Право, 2013. – 372 с.

50. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис.... д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Палеха Ю. М. - К., 2012. - 426 с.

51. Дишкант О.С. Організаційно-економічні проблеми удосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / О.С. Дишкант // Збірник наукових праць ВНАУ. – 2015. – № 3. – С. 136.

52. Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС / М. Г. Ступень, Р.М. Курильців, Р.Б. Таратула // Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні : матеріали наук.-практ. конф. - Перечин : ТУРпрес, 2016. – 286 с.

53. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин. URL: <http://www.org.ua/martin/9220-onovlennyametodic>.

54. Державне агентство земельних ресурсів України. - URL: <http://www.dazru.gov.ua>

55. Земельні ресурси України / за ред. В. В. Медведєва, Т. М. Лактіонової. – К.: Аграрна наука, 1998. – 150 с.

56. Дехтяренко Ю.Ф. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази // Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. — 2010. — № 18 — С. 8—12.

57. Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень [Текст] / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2013. – Т. 24(63). - № 3. – 273 с.

58. Вервейко А.П. Сучасні питання нормативної грошової оцінки земель / А.П. Вервейко, Л.В. Сухомлін, О.П. Гаража. – Харків: Стиль издат, 2015. – 350 с.

59. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку методології ресурсної грошової оцінки земельних ділянок як важливої складової чинників удосконалення ринкових земельних відносин на регіональному рівні / Д.С. Добряк, В.М. Вітвицька // Землеустрій і кадастр. - 2016. – № 1. – С. 41.

60. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV- URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

61. Месель-Веселяк В.Я Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2016. – № 2. – С. 22.

62. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка». URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>

63. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка». URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.

63. Держгеокадастр “Держгеокадастр повідомляє про значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2017 рік”. URL: <http://land.gov.ua/info/derzhheokadastr-povidomliaie-pro-znachennia-koefitsiientu-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2017-rik/>.

64. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк. URL : http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf.

65. Наказ Про затвердження примірного договору на проведення оцінки майна та форми акта приймання-передачі звіту з оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній формі власності, під час створення підприємства з іноземними інвестиціями. URL : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0464-96>.

66. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово - комунального господарства України, Міністерства аграрної політики України і УААН від 27 січня 2006 року №18/15/21/11.

67. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) // Земельні відносини в Україні. — К. : Урожай, 1998. — С. 385—391.

68. Кручок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – с. 38.

69. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, 16 с.

70. Мартин А. Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин // Землевпорядник вісник. – 2011. - № 6. – С. 32.

71. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Євген Бердніков // Землевпоряд. вісн. - 2012. - № 7. - С. 5.
72. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2013 рік / Євген Бердніков // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 2. — С. 8.
73. Кадастр населених пунктів : підручник // Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. - Львів : Новий світ-2000, 2004. - 392 с.
74. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України : дис. ... доктора геогр. наук : 11.00.02 / Палеха Юрій Миколайович. — К., 2016. — 426 с.
75. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів / Держкомзем України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, УААН. — Офіц. вісн. України. — 2016. — № 15. — Ст. 1133.
75. Держгеокадастр “Інформація про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів станом на 01.10.2018”. URL: <http://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-10-2018/>.
76. Методичні підходи до оцінки об’єктів нерухомості : / А. Туранова // Наукові записки Тернопільського державного економічного університету. – 2016. – № 15. – 223 с.
77. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. -ПРОФІ, 2007. - 620 с.
78. Манько І.П. Грошова оцінка земель в умовах реформування земельного ринку // Суспільно-географічні проблеми розвитку продуктивних сил України: Матеріали III Всеукраїнської науково-практичної конференції (20-21 квітня 2004 р.). – К.: ВГЛ Обрії, 2014. – С. 106.

79. Про оцінку земель : Закон від 11.12.2003 № 1378-IV (з останніми змінами від 02.03.2015, ВВР, 2015, № 23, ст.158) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.

80. Матеріали семінару щодо запровадження ринку земель / Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України. URL: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?artid=123913&cat_id=118561

81. Палеха Ю.М. Розвиток грошової оцінки земель в Україні на сучасному етапі / Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2011. — № 1. — С. 28—30.

82. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха]. — К. : Профі, 2017. — 624 с.

83. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи / [І.В.Антипенко, Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха] // Економіка та держава. — 2011. — № 5. — С. 4—6.

84. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М.Палеха. — К. : ПРОФІ, 2006. — 340 с.

85. Палеха Ю.М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій / Юрій Палеха // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 6. — С. 2—4.

86. Головатюк М.С. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормат. - прав. акти, коментар і роз'яснення / Під заг. ред. М.С. Головатюка. — Київ : Вид. Паливода А.В. 2017. — 332с.

87. Вплив грошової оцінки на ринок земель: стан, проблеми та перспективи розвитку / [Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха, А.В. Тар-нопольський] // Землеустрій і кадастр. — 2016. — № 1. — С. 59—61.

88. Дехтяренко Ю.Ф. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 1. — С. 39—40.

89. Манько І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 4. – С. 64-65.

90. Манько І.П., Мартин А.Г. Деякі аспекти застосування методів економіко-статистичного моделювання при проведенні грошової оцінки земель // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 1. – С. 83.

91. Семененко Б.А., Гончаренко М.І. Використання економіко-статистичних методів при оцінці земельних ділянок // Ринок землі. - 2015. - №45. – 106 с.

92. Юрчишин В. В. Аграрні перетворення в Україні: не без альтернативний погляд на проблему / В. В. Юрчишин. - К.: ІАЕ УААН, 1999. - 65с.

93. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні. URL: http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000.

94. Кручок Н. В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення методом капіталізації рентного доходу // Землевпорядний вісник : Науково-виробничий журнал. - 2015. - № 5. – 425с.

95. Стегринський В. М., Експертна оцінка майна : навч. посіб. / ТНЕУ. — Тернопіль: ТНЕУ, 2014. — 235 с.

96. Стельмащук А. М., Стельмащук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: навч. посіб. / ТНЕУ. — Тернопіль: ТНЕУ, 2016. — 235 с.

97. Дворнік В. М. Експертна грошова оцінка вартості земельних поліпшень // Землевпорядний вісник : Науково-виробничий журнал. - 2014. - № 4. – 227 с.

98. Кучеренко В. Р. Оцінка бізнесу та нерухомості : навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – Київ : Центр учбової літератури, 2016. – 200 с.

99. Остапчук С. М. Облік земельних ділянок і прав користування ними в системі міжнародних стандартів фінансової звітності / С. М. Остапчук // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – 134 с.

100. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон від 12.07.2001 № 2658-III (з останніми змінами від 28.12.2014, ВВР, 2015, N 7-8, N 9) // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – 251 с.

101. Міжнародні стандарти оцінки. Норми професійної діяльності оцінювача: Матеріали міжнародної конференції "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду" - К.: Українське товариство оцінювачів, 21-22 вересня 1995 року. -15 с.

102. Шевченко В. С. Оцінка нерухомості : конспект лекцій для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки Менеджмент / В. С. Шевченко ; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. – 107 с.

103. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 № 2.

104. Дехтяренко Ю., Манцевич Ю., Палеха Ю. Характерні помилки при проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок: спроба системного аналізу / Ю. Дехтяренко, Ю. Манцевич, Ю. Палеха // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 4. – с. 18-22.