

**Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки та менеджменту
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення
агропромислового бізнесу**

Вихрист Владислав Володимирович

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ

спеціальність 051 «Економіка»
освітньо-професійна (наукова) програма – Економічна оцінка землі та
нерухомого майна
Випускна кваліфікаційна робота за освітнім ступенем «бакалавр»

Виконала студентка
групи ЕОЗ-41/1
В.В. Вихрист

підпис

Науковий керівник:
д.е.н., професор Чорна Н.П.

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу
допущено до захисту
«__» _____ 2019 р.
Завідувач кафедри _____

підпис

Тернопіль – 2019

ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| ВСТУП | 3 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ЯК ОСНОВА ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН | 6 |
| 1.1. Поняття оцінки землі у сучасних економічних реаліях | 6 |
| 1.2. Методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи в Україні | 13 |
| 1.3. Оцінка землі у міжнародній практиці | 20 |
| Висновки до розділу 1 | 29 |
| РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ПРОБЛЕМИ МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ | 31 |
| 2.1. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення | 31 |
| 2.2. Особливості здійснення експертної грошової оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення | 39 |
| 2.3. Грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення | 45 |
| 2.4. Шляхи вдосконалення оцінки вартості земель в Україні | 54 |
| Висновки до розділу 2 | 64 |
| ВИСНОВКИ | 66 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 71 |

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. В умовах розвитку ринкової економіки України земельна реформа сприяє підтримці конкурентного стану економіки, створює суспільний лад та формує клас земельних власників країни. Кінцевою метою земельної реформи повинно стати формування цивілізованого ринку землі, що, своєю чергою, є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави.

У результаті земельної реформи в Україні понад дві третини сільськогосподарських угідь передано у приватну власність громадянам та юридичним особам. Суб'єкти права власності використовують земельні ділянки у своїх інтересах і отримують певний дохід залежно від способу реалізації права власності. Проте земельні ділянки різняться між собою за якістю та місцем розташуванням, що значною мірою впливає на ефективність господарювання, адже на кращих землях окрім необхідного утворюється і додатковий (рентний) дохід, водночас на найгірших можуть не відшкодовуватися понесені витрати. Внаслідок такого парадоксального факту гостро постає потреба у здійсненні оцінки земель, яка б слугувала основою економічного регулювання земельних відносин. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу.

Незважаючи на бурхливі дискусії, які точаться навколо землеоціночних питань, однозначного визначення сутності оцінювання землі немає. Тож постає необхідність у ширшому розкритті сутності оцінки земель як основи економічного регулювання земельних відносин.

Слід відзначити, що суттєвий внесок у розробку та формування теоретичної бази оцінки земель зробили вчені України: І. Бистряков, Л. Бойко, Р. Бруханський, Р. Гулько, А. Дивнич, Ю. Дзядикувич, В. Жук, А. Кошель, А. Мартин, В. Месель-Веселяк, О. Микула, І. Михасюк, І. Новаковська,

Т. Остапчук, М. Пархоμεць, Б. Пасхавер, П. Саблук, М. Ступень, А. Третьяк, М. Федоров, Н. Чорна, Б. Язлюк та ін. Ці відомі науковці вже обґрунтували низку перетворень у земельних відносинах, розробили методіку грошової оцінки землі, визначили ставлення до власності на землю, розкрили суть економічної оцінки землі. Проте складність і багатогранність проблеми оцінки земель, необхідність обґрунтування регулювання земельних відносин в економічному обороті держави вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

Мета і завдання дослідження полягає у поглибленні теоретико-методологічних засад щодо розвитку оцінки земель в основі економічного регулювання земельних відносин аграрного сектору України в сучасних умовах господарювання на етапі трансформації земельних відносин та становлення ринку землі.

Досягнення визначеної мети зумовило необхідність послідовного розв'язання наступних завдань:

- дослідити поняття оцінки землі у сучасних економічних реаліях;
- охарактеризувати методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи в Україні;
- проаналізувати процеси оцінки землі у міжнародній практиці;
- розкрити науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- з'ясувати особливості здійснення експертної грошової оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення;
- дослідити проблеми грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- обґрунтувати шляхи вдосконалення оцінки вартості земель в Україні.

Об'єктом дослідження є державна земельна політика на сутність відносин у галузі оцінки вартості земельних ресурсів в умовах ринкової економіки.

Предметом дослідження виступає методологія оцінки вартості землі в Україні.

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові методи аналізу та синтезу для розкриття сутності та інституційного забезпечення оцінки землі; теоретичного узагальнення – для розкриття нормативно-правового забезпечення оціночної діяльності; діалектичний метод для всебічного розгляду діяльності органів державної влади щодо здійснення нормативної грошової оцінки земельних ресурсів.

Теоретичною основою роботи є фундаментальні положення теорії державного управління, дослідження вітчизняних і зарубіжних учених в галузі оцінки землі. Нормативну основу кваліфікаційної роботи складають закони України, укази та розпорядження Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування України тощо.

Практичне значення одержаних результатів визначається можливістю використання сформульованих висновків і пропозицій для вдосконалення методології оцінки вартості землі в Україні.

Апробація результатів.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 70 сторінок. Робота містить 2 таблиці, 5 рисунків, список використаних джерел складається з 75 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ЯК ОСНОВА ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Поняття оцінки землі у сучасних економічних реаліях

Земля є основою всіх процесів життєдіяльності суспільства, що відбуваються в політичній, економічній, соціальній, виробничій, комунальній, екологічній та інших сферах. У зв'язку із цим вона володіє вартістю. Адекватна оцінка землі являє собою одну з найважливіших умов нормального функціонування і розвитку економіки та суспільства. Необхідність у результатах об'єктивної оцінки землі (земельних ділянок) мають як державні, так і муніципальні органи виконавчої влади в цілях ефективного управління земельними ресурсами та проведення раціональної земельної і податкової політики.

Із розвитком ринкових відносин у сучасній Україні земля поступово стає товаром, тобто об'єктом господарського обороту, і як будь-який товар, земля повинна мати споживчу та ринкову вартість. Ринок землі з урахуванням його масштабів і величезного незадоволеного попиту населення та юридичних осіб має великі перспективи для розвитку й переходу на якісно новий рівень відносин його суб'єктів. Темпи його розвитку значною мірою залежать від удосконалення правової бази та механізму земельних відносин.

Потреба достовірної оцінки земель зумовлюється необхідністю включення вартості земельних ділянок як активів у економічний оборот та підготовкою до формування ринку цих земель. Саме це дасть змогу врахувати весь потенціал сільськогосподарських підприємств. Суттєві положення концепції економічного механізму земельних відносин і їх регулювання у даний час повинні передбачити формування багатуукладної економіки в сільському господарстві, заснованої на оптимізації відносин земельної власності; розробку системи плати за землю, адекватної умовам сільського господарства в Україні; здійснення різних видів плати за землю (земельного податку, оренди, плати за землю, ціни землі) на

єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння та землекористування на основі розвитку ринку землі; розвиток оренди землі з установленням на договірній основі орендної плати між орендарем та орендодавцем; розвиток заставних відносин з установленням заставної вартості ринкової ціни землі. Останнє досить важливе для здійснення ефективного державного регулювання міжгалузевих відносин.

Обмеженість пропозиції земельних ресурсів тільки посилюється закріпленістю землі в приватній власності. В умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду; вони одержують право отримання стабільного прибутку, саме тому в певний момент продається лише незначна частина земельного фонду. У цьому полягає принципова особливість ринку землі в розвинутих країнах. Але в нашій країні з кожним роком стає не вигідно здавати землю в оренду, і люди все більше замислюються про продаж своєї землі [61, с. 70]. Проте необхідними передумовами для запровадження та функціонування цивілізованого земельного ринку є наявність відповідних інструментів (інститутів) для реєстрації земель та ведення земельного кадастру, забезпечення широкого розповсюдження доступної інформації про земельні ділянки, оцінки земель, проведення реєстрації угод, вирішення суперечок та спірних питань, оптимізації землекористування та здійснення контролю над розподілом земельних ресурсів.

Актуальність проведення достовірної оцінки сільськогосподарських земель посилюється також суперечливістю ринкових трансформацій земельних відносин і нагальною необхідністю активного державного втручання у ці процеси шляхом застосування системи адміністративно-правових та економічних важелів. Включення земельних ділянок у ринковий оборот і визначення приватної власності на них зумовлюють те, що рента залишається в руках приватних осіб і певна її частка не надходить суспільству, не акумулюється у спеціальних фондах для фінансування заходів із раціонального використання та охорони земель [3, с. 97]. Нині суб'єкти, які привласнюють земельну ренту, майже не переймаються необхідністю збереження та охорони земель.

Отже, держава повинна зберегти контроль над формуванням земельних відносин відповідно до затвердженого законодавства, розробляти і застосовувати механізми економічного й адміністративного впливу на становлення цього процесу.

Оцінка земель є складним і багатограним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення і застосування різних видів оцінки землі. Нині є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, що більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин.

Сучасний етап розвитку оціночної діяльності в Україні характеризується адаптацією до міжнародних стандартів, принципів оцінювання. Аналіз міжнародних, європейських, національних стандартів деяких країн, а також наукових робіт вітчизняних фахівців землеоціночної діяльності надав можливість виділити найпоширеніші, основні види вартостей земельних ділянок, які слід визначати під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а саме: ринкову вартість, вартість у використанні, інвестиційну, ліквідаційну, страхову, споживчу та спеціальну вартість [11, с. 100].

У науковій літературі спостерігаються різні погляди щодо сутності категорії «оцінка земель». У досоціалістичний період оцінка земель пов'язувалась із затратами праці, необхідними для отримання певної кількості продукту землі. За часів командно-адміністративної економіки під оцінкою земель розуміли якісну та кількісну характеристику земель як засобу виробництва й як об'єкта власності на основі певного критерію та з використанням певних показників [59, с. 5].

На жаль, нині відсутня єдина точка зору щодо визначення сутності оцінювання землі.

У Словнику-довіднику з управління оцінку характеризують як результат визначення й аналізу якісних і кількісних характеристик керованого об'єкта, а також процесу управління виробничо-господарською діяльністю [18, с. 594], а оцінку нерухомості – як оцінку вартості нерухомого майна, яка звичайно вимагається під час продажу, додаткового інвестування, страхування, обкладання податками або розподілу нерухомого майна в суді [18, с. 596].

На думку М.Г. Ступеня, оцінку землі слід розуміти як єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною та економічною родючістю та їх місцезнаходженням [42, с. 25].

Підсумовуючи вищесказане, нами було визначено поняття оцінки землі як способу встановлення значимості (цінності) земель у грошовому вираженні, що лежить в основі економічного регулювання земельних відносин.

Розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки ціни землі. У сучасній ринковій економіці оцінка землі визначається в аспекті природного ресурсу, засобу виробництва та просторового базису. Внаслідок цього видами оцінки землі є бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка.

Бонітування, або якісна оцінка землі, здійснюється за даними обліку якості землі. Її мета полягає в тому, щоб на основі найбільш важливих природних властивостей ґрунтів, які корелюють з урожайністю, виділити ґрунтові відміни, ґрунтові класи й агровиробничі групи ґрунтів, систематизувати їх за природною якістю і господарською цінністю для вирощування певних сільськогосподарських культур. Така систематизація – це відносна оцінка видів ґрунтів як природного тіла за сумою відповідних властивостей і оцінюється за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями з найбільшою природною продуктивністю.

Економічна оцінка характеризує продуктивну здатність землі як засобу виробництва. Відмінність її від бонітування полягає в тому, що земля оцінюється не як природне тіло, а як засіб виробництва в нерозривному зв'язку з економічними умовами виробництва. Це означає, що однакові в природному

відношенні ґрунти, які належать за своїми фізико-хімічними і біологічними властивостями до того самого бонітету, можуть дістати різні бали економічної родючості через різні умови господарювання (місцезаляження, спеціалізацію тощо). Дані економічної оцінки землі мають велике значення для обґрунтованого регулювання земельних відносин, зокрема, вони є основою для грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Така оцінка визначається на рентній основі.

Грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і включається до єдиної системи державного земельного кадастру. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок, згідно з новим Земельним кодексом, може бути нормативною й експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється для визначення розміру земельного податку, орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення грошової оцінки, регулюються нормами земельного, екологічного, інформаційного, цивільного, фінансового законодавства. Об'єктом правовідносин у сфері грошової оцінки земельних відносин є інформація щодо господарської і ринкової цінності земель окремих категорій та земельної ділянки за її місцем знаходження. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру про кількісну й якісну характеристику земель, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, установлення меж населених пунктів тощо. Вихідними

даними для експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення є: відомості Державного земельного кадастру (місцезнаходження, кількісна й якісна характеристика земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки); проект відведення земельної ділянки; відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості місцезнаходження земельної ділянки; дані про її інженерне облаштування та об'єкти нерухомого майна; дані про ціну продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки.

Суть оцінки, цінності землі характеризується такими категоріями, як якість і кількість, що є формами відображення та ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то й під час оцінки ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів. Виходячи з діалектичного методу пізнання, оцінка земель розглядається як загальна філософська категорія з виділенням одиничних категорій як етапів пізнання, дослідження. У зв'язку із цим такими одиничними категоріями можна виокремити оцінку ґрунтів за природними властивостями, природною родючістю, що іменується бонітуванням ґрунтів, і оцінку створеної людською працею економічної родючості ґрунту – економічну оцінку ґрунту (землі) як природного ресурсу для використання в народному господарстві.

На підставі поглибленого аналізу теоретичних основ проведення оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення було виявлено, що оцінювачі не надають відповідної уваги впливу екологічної якості ґрунту певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення на її вартість. Проте даний фактор є чи не найголовнішим під час здійснення грошової оцінки земельних ділянок, які використовуються як основний засіб у сільському господарстві, оскільки лише екологічно чиста продукція може бути реалізована як на міжнародному, так і на внутрішньому ринку.

Встановлено, що основним елементом нової системи економічного регулювання земельних відносин є платність землі. На нашу думку, основними цілями введення платності за землю мають бути: стимулювання раціонального використання земель; підвищення їхньої родючості; вирівнювання соціально-економічних умов господарювання на землях різної якості; розвиток інфраструктури в населених пунктах; формування спеціальних фондів для фінансування цих заходів. На сучасному етапі становлення ринку землі, на початковому етапі в системі регулювання земельних відносин ринкова ціна землі не може бути взята за базову. Поки що краще використовувати методи визначення ціни землі, які ґрунтуються на оцінках умов формування витрат виробництва й умов утворення доходів (таких, як родючість землі, її місце розташування, агрокліматичні умови), рівня техногенного забруднення ґрунтів, зміни ринкової ситуації, врахування соціально-політичної ситуації в країні. Для об'єктивної оцінки землі, на нашу думку, слід виділити основні положення щодо вдосконалення методики ціни землі: по-перше, це підвищення об'єктивності методики визначення розмірів земельної ренти; по-друге, ведення обліку цільового призначення використання вартісних оцінок в економічному механізмі земельних відносин.

Отже, оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням. Єдність даного процесу пояснюється ще й тим, що в основі оцінки земель і за природною, і за економічною родючістю ґрунтів знаходиться єдиний предмет пізнання – агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як окрема самостійна таксономічна одиниця.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель та їх охорони з метою забезпечення населення продовольством, а промисловості – сировиною. Процес організації використання земель повинен допомогти державі отримати певні споживчі вартості від власників землі та землекористувачів відповідно до якості наданих їм земель. Ці

споживчі вартості надходять у національний дохід держави через систему рентних відносин.

Земельна рента – це частина прибутку, одержана внаслідок кращої якості землі та її місцеположення до пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарств. Визначення земельної ренти необхідне для вилучення плати за землю у вигляді земельного податку й орендної плати залежно від якості земель і місцезнаходження земельних ділянок. Унаслідок цього система регулювання земельних відносин повинна бути достатньо стабільною у застосуванні економічних регуляторів і водночас здатною адаптуватися до змін загальноекономічної ситуації.

Основними теоретичними положеннями оцінки землі як основи економічного регулювання земельних відносин у концепції побудови економічного регулювання земельних відносин у нинішніх умовах можна назвати: формування багатокладної економіки в сільському господарстві; розробка системи плати за землю; здійснення різних видів плати за землю на єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування; розвиток оренди землі та заставних відносин. Для визначення назрілих економічних, екологічних та соціальних проблем земельних відносин у сільському господарстві України постає необхідність формування повноцінного економічного механізму її регулювання, основними компонентами якого є рентний механізм, механізм формування доходів, ціновий та податковий механізми, які тісно взаємопов'язані між собою.

1.2. Методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи в Україні

В контексті завершення аграрної реформи, ключовим питанням, яке привертає найбільше уваги і найширше дискутується в суспільстві є формування вільного ринку землі. Наукова спільнота, експерти і практики в цьому питанні часто дотримуються протилежних думок із різними ступенями обґрунтованості. В залежності від точки зору, варіюється й бачення ціни землі.

Земля за своєю суттю є унікальним явищем, яке завдяки використанню в економіці і сільському господарстві набуває можливості оцінювання і визначення вартості. При цьому, методологічну основу її оцінювання визначають наступні особливості:

- земля – це унікальний ресурс, що не має замінників, не може бути відтвореним штучно, а заходи, спрямовані на її покращення можуть лише підвищити якісні параметри, але не збільшити її загальну кількість;

- земля – це просторовий фактор, призначений для проживання людей і ведення господарства, вона характеризується повною відсутністю мобільності;

- земельні ділянки мають різну родючість і різне місце розташування, що обумовлює їх різну цінність;

- земля, за раціонального використання, не зношується, а навпаки, може підвищувати свою родючість і використовуватися безкінечно довго;

- зважаючи на обмеженість землі, збільшення обсягів її вилучення під міста, шляхи, виробничі та інфраструктурні об'єкти, а також з огляду на загострення продовольчої кризи вартість землі постійно зростає [6, с. 79].

Сільськогосподарське використання землі формує її додаткові особливості, обумовлені специфікою відносин людини і природи. Відповідно до цього виділяють поняття сільськогосподарських угідь, які характеризуються наступними рисами:

- 1) вони є стратегічним ресурсом для забезпечення продовольчої безпеки і незалежності кожного суспільства;

- 2) вони забезпечують можливість зайнятості селян економічною діяльністю та отримання ними засобів для існування;

- 3) вони вимагають участі держави в процесах регулювання власності та користування угіддями.

Окреслені особливості, окрім суто декларативних позицій, формують основу для визначення вартості і ціни землі. Відповідно до цього, у випадку формування ринку земель сільськогосподарського призначення, ключовими факторами, які будуть формувати її ціну стануть наступні тенденції:

перевищення попиту на сільськогосподарські угіддя над їхньою пропозицією; поступовий ріст ціни на землю; формування і забезпечення дотримання протекціоністських нормативних актів щодо купівлі-продажу землі з метою забезпечення продовольчої безпеки, захисту і раціонального використання землі.

При дослідженні особливостей оцінки земельних ресурсів визначено, що вартість землі базується на величині доходу, який вона дає своєму власнику і є капіталізованою земельною рентою. Основою для визначення вартості землі є її оцінка, яка поділяється на економічну та грошову (рис. 1.1).

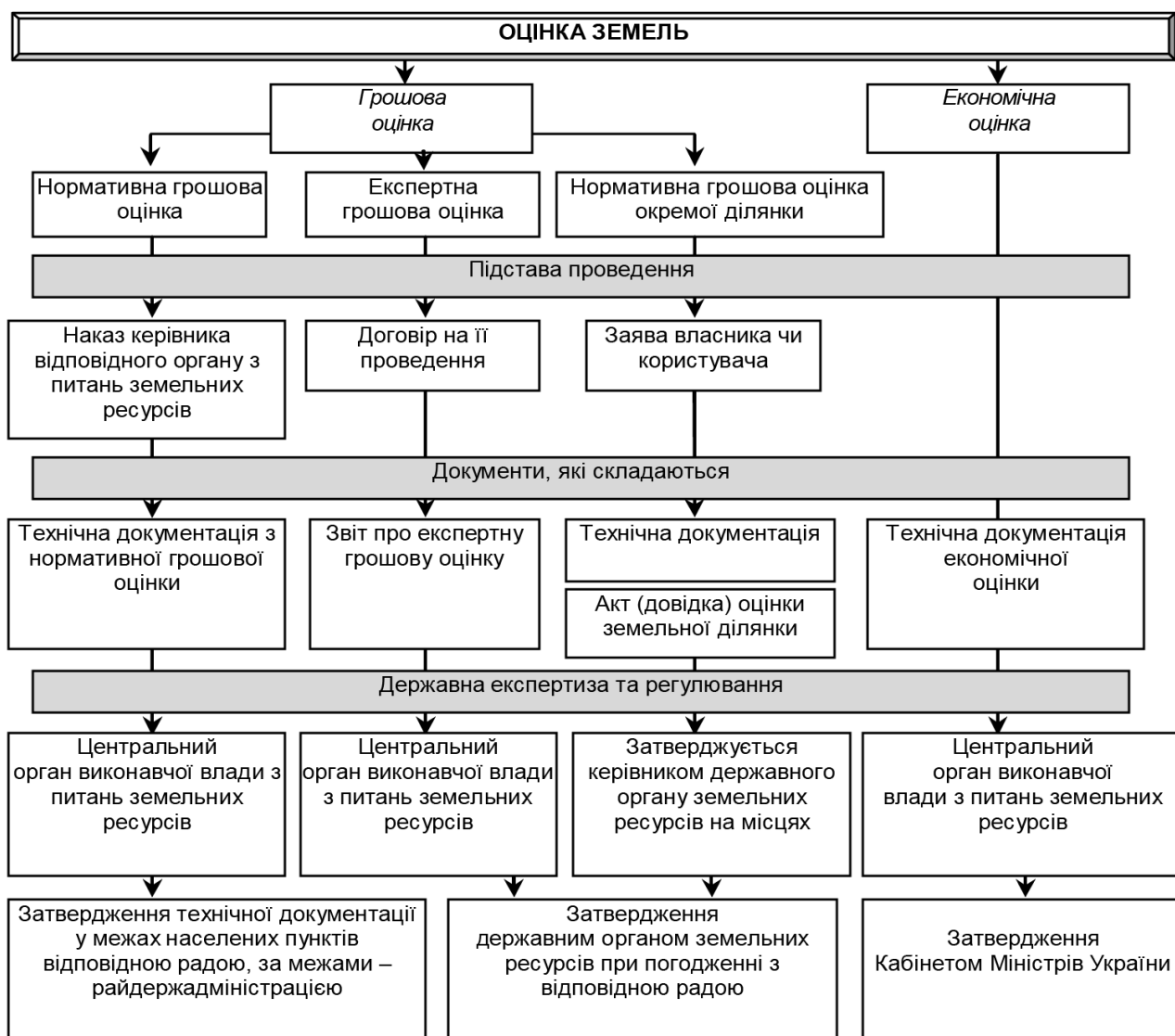


Рис. 1.1. Особливості проведення оціночної діяльності земель в Україні [63, с. 276]

На даний момент, за відсутності ринку землі, на якому ключовими важелями встановлення ціни виступає співвідношення попиту і пропозиції, основні фактори ціноутворення реалізують свій вплив через такі інструменти, як бонітування ґрунтів, нормативна і грошова оцінка. Кожен із цих інструментів виконує свою роль в системі економіко-правових відносин в аграрній сфері. Проте, жоден із них не може в повній мірі оцінити вартість землі з точки зору перспективи вільного ринку.

Основним завданням бонітування ґрунтів є визначення їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур. Бонітування дозволяє структурувати угіддя за якісними властивостями. Його результати можна широко використовувати при порівнянні окремих ділянок на предмет кращої придатності до ведення сільського господарства. Проте, в абсолютному вираженні, такий інструмент не дозволяє назвати визначати точну ціну землі без врахування додаткових умов.

Більш раціональною, в контексті визначення ціни сільськогосподарських угідь є їхня економічна оцінка. Економічна оцінка дозволяє розглядати землю з точки зору її використання і можливості отримання економічної вигоди. При цьому враховується, що на ціну землі впливають не тільки її хімічні чи фізичні властивості, але й ступінь освоєння, наближеність до виробничих чи інфраструктурних об'єктів, доступність для виконання господарських операцій тощо.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок; аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами; визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Бонітування і економічна оцінка ґрунтів становлять основу для проведення грошової оцінки земельних ділянок. 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 [29, с. 110].

Грошова оцінка земельних ділянок за призначенням грошової оцінки та методикою її проведення поділяється на два види: нормативну й експертну.

Нормативною базою для проведення нормативної оцінки землі є постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів». Відповідно до неї, ціна землі визначається за встановленими нормативними показниками без врахування вагомих факторів ринкового характеру, таких, як обставини майнової угоди, попит і пропозиція на ділянку, призначення та умови землекористування. Як наслідок, результати нормативної грошової оцінки часто не співпадають із результатами земельних торгів. Проте, саме результати нормативної оцінки землі беруться до уваги при оподаткуванні землевласників, визначенні вартості оренди і т.д.

Нормативна грошова оцінка використовується для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. В основу її визначення покладено рентний дохід. Нормативна грошова оцінка призначена для визначення розміру земельного податку та орендної плати, розрахунку державного мита під час спадкування, дарування земельних ділянок, визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Потреба в нормативній оцінці виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або територію міста у цілому. Вона більш стабільна, і базується на узагальнених даних, що відображають потенційну вартість землі.

Експертна грошова оцінка землі передбачає більш комплексний підхід до визначення вартості земельної ділянки, в дечому схожий із методикою оцінки

нерухомості. Застосування даного методу передбачає врахування комплексу факторів, які розглядають не тільки якість землі, її параметри та місце розташування, але й враховують перспективу використання, можливість її альтернативної експлуатації тощо. Експертний метод більше орієнтований на ринкові фактори, тому, в контексті формування ринку землі, дозволяє встановлювати більш адекватну ціну на земельні ділянки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [53], та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [54], а також інших нормативно-правових актів. Експертна грошова оцінка проводиться окремо для кожної земельної ділянки під час здійснення купівлі-продажу, оренди, обміну чи іпотеки землі за трьома методичними підходами – доходним, витратним та зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, кожен з яких має свої переваги та недоліки. Для отримання найкращого результату оцінювання землі здійснюють за різними методичними підходами, після чого, на основі порівняльного аналізу отриманих значень, встановлюють остаточну ціну землі.

Методологія оцінки, як економічної, так і грошової (нормативної, експертної) базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової згідно з напрямом використання земельного фонду.

На сьогодні виділяють три основних підходи до грошової оцінки землі. Перший – нормативно обґрунтований Законом України «Про плату за землю». Відповідно до нього ціна ділянки встановлюється у стократному розмірі земельного податку на неї. При цьому, розмір податку визначається законодавчо і диференціюється в залежності від якості землі та інших параметрів.

Другий – ґрунтується на концепції енергетичного потенціалу землі. В основу цього способу покладено критерій родючості ґрунтів, який максимально проявляється в оптимальних умовах навколишнього середовища, а також під дією соціально-економічних факторів. Відтворення енергетичного потенціалу

грунту, основними показниками якого є вміст і запаси гумусу, залежить як від рівня природних умов, так і від рівня використання сільськогосподарських угідь. Цей спосіб доцільно використовувати при впровадженні економічних регуляторів механізму охорони і відтворення земель сільськогосподарського призначення [19, с. 99].

Третій підхід, передбачає використання так званого рентного доходу як засобу виміру ціни ділянки. При цьому рента визначається не тільки властивостями землі, але й застосуванням людської праці і враховує дію таких факторів як: рівень урожайності базової культури, нормативні технологічні витрати на її вирощування та ціну її реалізації.

Як бачимо, кожен із підходів характеризується визначеною мірою раціональності. Вони враховують параметри якості, природного та економічного потенціалу землі, а також, в певній мірі, корелюють із ринковими факторами, що супроводжують землекористування. Проте, перспектива формування повноцінного земельного ринку вимагає більш чіткого врахування основоположних характеристик землі в контексті визначення її ціни. Так, жодна із пропонованих методик оцінювання не враховує стратегічної цінності земельних угідь, а також тенденцій, притаманних земельному ринку та землекористуванню в глобальному вимірі. Окрім цього, слабо врахованими є екологічні виклики, зокрема обумовлені зміною клімату.

Таким чином, існуючі методики оцінки землі на сьогодні в достатній мірі враховують економічні та природні умови землекористування. Вони дозволяють визначати ціну із урахуванням економічного і природного потенціалу земельних ділянок та окремих ринкових факторів. Адекватність ціни землі, отриманої на основі цих методик і її відповідність реальній ціні, що сформується після запуску повноцінного земельного ринку на даний момент визначити складно, оскільки більшість операцій та угод ринку мають тіньовий характер. Тим не менш, ключові напрями, які потребують доопрацювання в контексті дослідження, це максимальне врахування впливу стратегічних та екологічних факторів на стан і ціну землі за умови дії повноцінного земельного ринку.

1.3. Оцінка землі у міжнародній практиці

Сьогодні як на світовому, так і на європейському рівні відсутні єдині підходи до методики оцінки земельних ділянок. Вивчення сучасного світового досвіду оцінки земельних ресурсів показує, що практично у всіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу.

Саме виходячи з розуміння необхідності упровадження єдиного підходу до оціночної діяльності, у 1981 році було створено Міжнародний комітет зі стандартів оцінки нерухомості (МКСОН), головними завданнями якого є формулювання і публікація в суспільних інтересах стандартів та практичних рекомендацій щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності й здійснення діяльності з метою поширення цих матеріалів у світовому масштабі. Міжнародні стандарти оцінки були визнані міжнародною спільнотою, про що свідчить внесення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та соціальної ради ООН.

Заплановане запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення визначає комплекс проблем щодо методики оцінки, документування, інвентаризації та організації обліку цієї категорії земель, операцій з ними та відображення ринкової вартості земельних ресурсів, а також методології здійснення їх переоцінки [39, с. 95].

Земельні ресурси у світі групуються за різними ознаками, тому насамперед потрібно розглянути досвід оцінки земель сільськогосподарського призначення, адже саме вони використовуються для виробництва майже всієї необхідної продукції та товарів, що забезпечують основу людського існування.

Варто зазначити, що у західних країнах землю, що була придбана на ринку землі, оцінюють за собівартістю, в яку включають договірну ціну, оплату за послуги адвокатам та брокерам, вартість будівель та споруд, що знаходяться на придбаній землі, та інші витрати [13, с. 15].

Для проведення оцінки об'єктів нерухомості необхідно керуватися певними правилами, відображеними в Міжнародних стандартах оцінки. Міжнародні стандарти оцінки (МСО) були розроблені Міжнародним комітетом

зі стандартів оцінки (МКСО), який був створений у 1981 році та об'єднує професійні організації оцінювачів понад 50 країн світу (Чехія, Франція, Німеччина, Великобританія, Італія, Іспанія, Канада, США та інші) [41, с. 81].

Згідно з міжнародним правом земельні ділянки входять у категорію об'єктів цивільних правовідносин. Бухгалтерський облік земельних ділянок та прав користування ними регулюють такі міжнародні стандарти, як: МСБО 16 «Основні засоби»; МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість»; МСБО 2 «Запаси»; МСБО 17 «Оренда»; МСБО 38 «Нематеріальні активи» [39, с. 75].

Найцікавішим і найціннішим для України є досвід таких високорозвинених держав, як Німеччина, Великобританія, Канада, Іспанія, Швейцарія, Казахстан, Франція та інші. У Великобританії застосовуються два методи оцінки: на основі потенційної і на основі фактичної продуктивності ґрунтів. Під час оцінки землі за першим методом (агрокліматична оцінка або фізична класифікація земель) увага звертається на причини, що впливають на родючість, такі як клімат, географічне положення, рельєф місцевості, глибина і склад ґрунту, потужність гумусового горизонту та ін. Тобто основним показником є механічний склад ґрунту [33, с. 137].

Існує п'ять класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу є відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф. Після оцінки земель за природними факторами здійснюється економічна оцінка (або економічна класифікація) в межах виділених на першому етапі класів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції. Вартість земельних ділянок розраховується шляхом капіталізації вартісної величини чистої продукції. Крім того, у Великобританії існує спосіб оцінки за врожайністю сільськогосподарських культур. Враховується, що оцінка землі однієї культури може не відповідати відносній оцінці землі інших культур. Така невідповідність може бути скоригована шляхом порівняння врожаїв. Оцінка земель у Великобританії проводиться кожні 5 років, що дає змогу переводити землі до

більш високого класу у разі усунення обмежувальних чинників за допомогою використання досягнень сільськогосподарської науки та техніки [64].

У Німеччині також велику увагу приділяють оцінці земель сільськогосподарського призначення. З 1965 року оцінка земель сільськогосподарських підприємств у Німеччині також ділиться на два етапи, такі як агрокліматична та економічна оцінка, на основі яких визначається так звана «виробнича можливість» земельних ділянок. Для цього використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки щодо «еталонної» ділянки, тобто ділянки з оцінкою 100 балів. Потім отримані бали земельної ділянки уточнюються відповідно до економічних та організаційно-виробничих чинників, таких як розташування щодо транспортних комунікацій і ринків збуту, рівень цін і заробітної плати тощо. Вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення виражається в капіталізації об'єктивного чистого доходу.

За результатами оцінки землі сільськогосподарського призначення в Німеччині поділяються на сім основних груп (перша – кращі землі; друга – дуже добрі землі, придатні для вирощування усіх вимогливих культур; третя – добрі землі, придатні для вирощування цукрових буряків і пшениці; четверта – землі середньої якості, місцями придатні для вирощування пшениці, але переважно – для жита, вівса, кормових буряків; п'ята – землі задовільної якості, придатні для вирощування жита, вівса, кормових буряків, картоплі; шоста – погані землі, придатні для жита і картоплі; сьома – найгірші землі, придатні для жита і люпину).

У Німеччині основою для оцінки вартості землі є оцінка реальної вартості ділянки. Вона передбачає декілька етапів, таких як:

- 1) визначення якості землі (грунтів) – відбувається на основі коефіцієнтів для різних видів ґрунтів, для різних видів використання землі (луки, рілля); вводиться поправка на ступінь використання землі (1 – оптимальне, 7 – занедбане);

2) оцінка родючості землі – визначається також на основі коефіцієнтів, розрахованих на 1 га землі;

3) врахування таких параметрів, як місце розташування ділянки, віддаленість від основних магістралей, регіональний рівень цін, заробітної плати;

4) розрахування середнього для господарств коефіцієнта, який є офіційним показником для податкових платежів та інших операцій [56, с. 24].

Як і в більшості країн Європи, в Угорщині, Румунії, Чехії, Словаччині оцінка земель розпочинається з дослідження ґрунту – бонітування. В основу бонітування покладені чинники, що мають постійний характер, такі як ґрунт, клімат, рельєф. Земельнооцінні роботи спрямовані на вивчення різних властивостей природного середовища і їх впливу на продуктивність сільськогосподарських земель. Ґрунти також оцінюються за 100-бальною системою, що характеризує природну родючість. Ці бали використовуються для визначення економічної оцінки землі, тобто придатності для вирощування окремих сільськогосподарських культур. Після проведення цих робіт здійснюється районування земельного фонду, в результаті якого сільськогосподарські землі з однаковими кліматичними і ґрунтовими умовами згруповані у виробничі типи і підтипи з приблизно однаковими умовами для вирощування окремих сільськогосподарських культур, що об'єднуються у зони придатності.

У Канаді оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як і у Великобританії та Німеччині, передбачає два етапи [33, с. 138].

Спочатку здійснюється так звана агрокліматична оцінка, де враховуються такі чинники, як клас придатності земель для сільськогосподарського використання відповідно до класифікації, прийнятої під час інвентаризації земель, характер та інтенсивність використання землі у фермерському господарстві, місцезнаходження земель у межах муніципалітету, спеціального району, меліоративного округу сільськогосподарського земельного резерву. Необхідно відзначити, що специфіка оцінки така, що всі вказані вище відомості

відображаються на уніфікованих польових картках, а потім на підставі вказаних у цих картках даних проводиться розрахунок вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення на базі капіталізованого доходу, отриманого з ділянки [56].

Оцінкою земель у Канаді займається Служба інвентаризації, яка забезпечує вивчення земель за єдиною для всієї країни програмою, головна мета якої – надання у розпорядження органів влади точних і повних даних про продуктивність земельних ресурсів країни. Економічна оцінка земель у Канаді проводиться за врожайністю сільськогосподарських культур. Економічна оцінка земель у вартісному виразі не проводиться.

В Іспанії оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення поділена на три етапи. Спочатку на рівні регіону проводиться визначення списку вирощуваних культур і оцінка різних класифікацій згідно з можливою інтенсивністю виробництва кожної культури в цьому регіоні. На другому етапі розроблена раніше шкала оцінки вирощуваних культур та інтенсивності виробництва доводиться до рівня муніципалітету з огляду на його специфічні природні та ґрунтові умови. Третій етап відповідає індивідуальній оцінці земельних ділянок. Отримання вартості ґрунтується на капіталізації доходу, що отримується із земельної ділянки, за ставкою 3% прибутковості вирощуваних культур. Розрахунок прибутковості видів культур проводиться таким чином: від доходу, отриманого від продукції, віднімаються витрати на виробництво цього виду продукції [22].

У Швеції для оцінки сільськогосподарських земель застосовують такий алгоритм: несільськогосподарські землі оцінюють за ринковою вартістю (методом порівняння продажів), сільськогосподарські – за капіталізованим чистим прибутком (методом земельної ренти), чому передують агрокліматична оцінка [47, с. 117].

У Казахстані вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначається шляхом капіталізації рентного доходу, виходячи з

вартості валової продукції з 1 га (оціночна продуктивність); витрат виробництва на 1 га; розрахункового рентного доходу з 1 га; ставки капіталізації [Носов].

У Білорусії оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення базується на основі бонітування ґрунтів, що визначає відносну придатність для обробітку сільськогосподарських культур, і технологічних властивостей землі як засобу виробництва з розрахунком (щодо середніх і гірших умов країни) нормативного чистого доходу, що отримується з одного гектара, який капіталізується. Таким чином, оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться за два етапи (перший – агрокліматична оцінка, другий – економічна оцінка) [75, с. 300].

Найбільш досконалим процес оцінки земель сільськогосподарського призначення є у Франції. Досконалість і ефективність здійснення оцінки французьких земель забезпечується завдяки земельному кадастру, що являє собою структурну систему обліку кількості та якості земель з метою оподаткування. Вартість землі оцінюється з погляду продуктивності сільськогосподарського використання, визначається за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням затрат. Середньорічний чистий дохід обраховують за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних. Завершальним етапом оцінки окремих земельних ділянок є їх розподіл за класами, інформація про які розміщується у спеціальних таблицях – кадастрових матрицях. Останніми роками у Франції землі класифікуються на геоморфологічній основі, яка ґрунтується на інвентаризації земель у великому масштабі з виділенням територій, придатних для вирощування різних сільськогосподарських культур [14, с. 80].

За даними Українського клубу аграрного бізнесу видно, що ціна на землю в Україні істотно нижча, ніж у західноєвропейських країнах та у світі загалом. Найвищі ціни зафіксовані в Мальті та Нідерландах – \$60 тис. за гектар. У більшості західноєвропейських країн ціни коливаються від \$15 тис. до \$30 тис. за гектар, а в Східній Європі – від \$1 тис. до \$5 тис. за гектар (рис. 1.2).

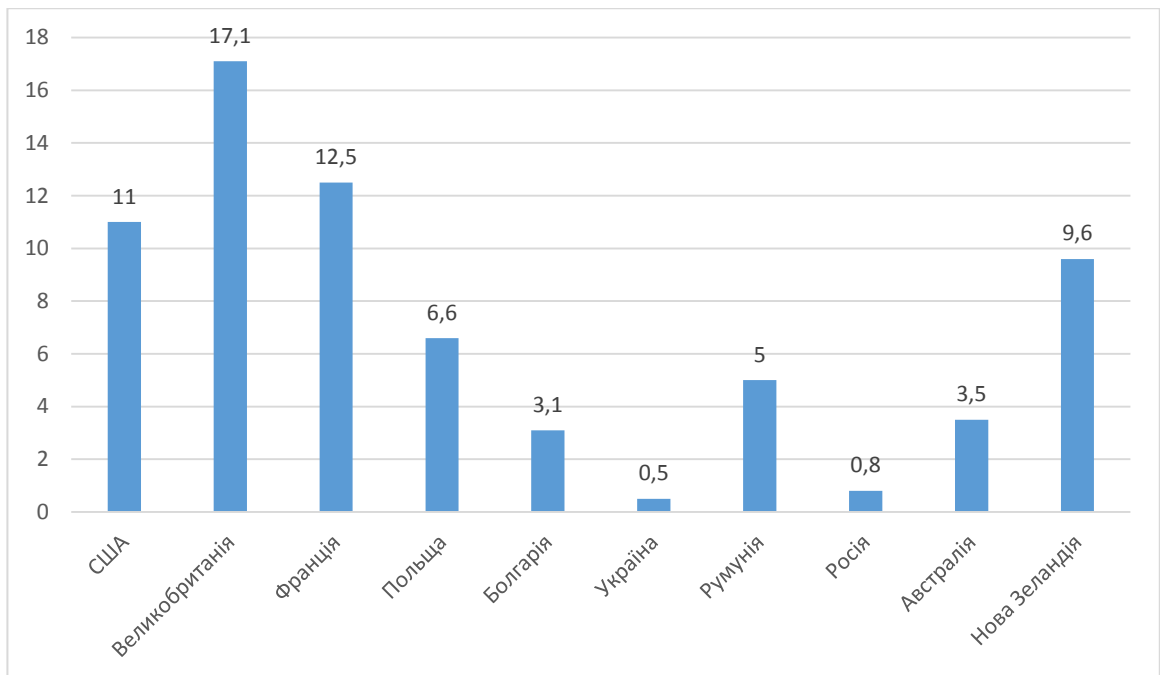


Рис. 1.2. Вартість сільськогосподарської землі у країнах світу, \$ тис./га

Примітка. Побудовано автором за даними Українського клубу аграрного бізнесу

Ціни мають схильність до зростання, а найвищими темпами зростання відзначились землі у Латвії, Румунії та Литві, вартість яких збільшилась на 71%, 62% і 47% відповідно як наслідок їх входження у 2000-2009 рр. до ЄС.

Наразі в Україні діє мораторій на продаж с/г землі, але, за оцінками Українського клубу аграрного бізнесу, у разі його скасування її ціна становитиме від \$500/га, а за п'ять років може зрости до \$3-4 тис.

Щодо оренди варто відзначити (рис. 1.3), що найвищий розмір орендної плати зафіксований у Данії, Ірландії та Нідерландах – понад \$600 за гектар щорічно, а найнижчий – у Литві та Словаччині (\$54 і \$26 за гектар відповідно). У більшості інших країн орендна плата становить близько \$200 за гектар. В Україні орендна плата на землю у приватній власності коливалася навколо \$75 за гектар перед знеціненням гривні, а в 2015 році становила близько \$37 за гектар, що в 11 разів менше за потенційну вартість [33, с. 138].

Теперішня вартість оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні нижча, ніж могла би бути, якби не мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, роздрібнена власність землі та поганий

доступ до капіталу. Вартість оренди сягала би \$500 за гектар, але зараз вона становить лише \$37 за гектар, що в 11 разів нижче потенційної вартості (рис. 1.3).

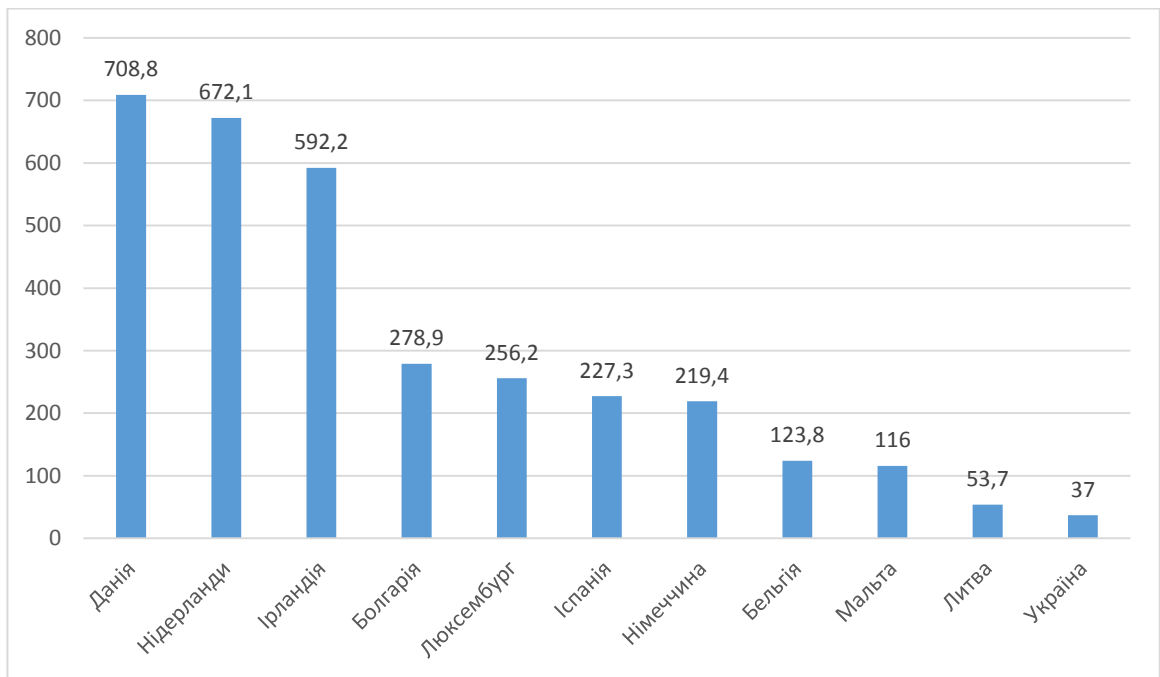


Рис. 1.3. Ціна оренди землі у країнах світу за рік, \$ / га [33, с. 139]

Вітчизняна практика і міжнародний досвід мають велике значення для формування методики оцінки земельних ресурсів на сучасному етапі. Розглядаючи П(С)БО 7 «Основні засоби», де визначені види вартості основних засобів, що використовуються в бухгалтерському обліку, у частині земельних ресурсів можуть застосовуватись тільки два види вартості: первісна і відновлювальна, оскільки земля не є об'єктом, що амортизується. Однак даним стандартом не передбачена конкретизація складових визначення первісної вартості земельних ділянок, що придбані підприємством і повинні бути зараховані на його баланс. Розглядаючи міжнародну практику, то за даними МСБО 16 «Основні засоби» п.3.1., справедлива вартість землі ототожнюється з їх ринковою вартістю та визначається при проведенні оціночної експертизи, яку здебільшого проводять професійні оцінювачі [39, с. 107-109].

Досліджуючи міжнародний досвід оцінки земельних ресурсів важливо приділити увагу Європейським стандартам оцінки (European Valuation

Standards), що розробляються Європейською групою оцінювачів основних фондів.

Основні міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки нерухомості мають на меті узагальнити та уніфікувати даний процес (рис. 1.4).



Рис. 1.4. Стандарти оцінки нерухомості [33, с. 140]

Загалом процес оцінки майна, зокрема і земельних ділянок, на міжнародному рівні врегульований досить високо. Міжнародні стандарти оцінки майна полегшують проведення міжнародних операцій з оцінки об'єктів власності, тим самим сприяючи прозорості фінансової звітності, що відображає вартість майна суб'єктів господарювання. Щодо Європейських стандартів оцінки, то за своєю сутністю і призначенням вони дуже схожі на Міжнародні стандарти оцінки, оскільки обидва мають єдині концептуальні засади, загальноприйняту методологію оцінки майна та взаємоузгоджений понятійний апарат. Аналіз Національних стандартів оцінки України доводить твердження, що нормативно-правова база щодо оцінки об'єктів нерухомості в нашій державі знаходиться на досить високому рівні. Стандарти більш детально розглядають процес оцінки порівняно із загальним законодавством, що дає змогу оцінювачам більш якісно і точно визначати вартість нерухомості, в тому числі і земельних ресурсів.

Узагальнення оцінки земель у міжнародній практиці дало можливість виявити, що у своїй основі процес оцінки у досліджуваних країнах проводиться майже однаково і розпочинається з агрокліматичної оцінки, тобто вивчення якості та типу ґрунтів, врожайності, відповідно до яких і визначається вартість землі, тобто проводиться вже її економічна оцінка.

Висновки до розділу 1

Оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель та їх охорони з метою забезпечення населення продовольством, а промисловості – сировиною.

Основними теоретичними положеннями оцінки землі як основи економічного регулювання земельних відносин у концепції побудови економічного регулювання земельних відносин у нинішніх умовах можна назвати: формування багатокладної економіки в сільському господарстві; розробка системи плати за землю; здійснення різних видів плати за землю на єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування; розвиток оренди землі та заставних відносин. Для визначення назрілих економічних, екологічних та соціальних проблем земельних відносин у сільському господарстві України постає необхідність формування повноцінного економічного механізму її регулювання, основними компонентами якого є рентний механізм, механізм формування доходів, ціновий та податковий механізми, які тісно взаємопов'язані між собою.

Основою для визначення вартості землі є її оцінка, яка поділяється на економічну та грошову. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Грошова оцінка земельних ділянок за призначенням грошової оцінки та методикою її проведення поділяється на два види: нормативну й експертну. Нормативна

грошова оцінка використовується для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб`єктами оціночної діяльності.

Узагальнення оцінки земель сільськогосподарського призначення у міжнародній обліковій системі дало можливість виявити, що у своїй основі процес оцінки у досліджуваних країнах проводиться майже однаково і розпочинається з агрокліматичної оцінки, тобто вивчення якості та типу ґрунтів, врожайності, відповідно до яких і визначається вартість землі, тобто проводиться вже її економічна оцінка.

РОЗДІЛ 2

СТАН ТА ПРОБЛЕМИ МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

2.1. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

У наш час, щоб управляти земельними ресурсами, необхідно користуватися достовірною інформацією, яку містить база даних державного земельного кадастру. Також ці дані використовуються під час проведення землеустрою, інвестування державних рішень, ведення земельної статистики.

Оцінка земель, яка проводиться під час державного земельного кадастру, є важливим інструментом визначення вартісного орієнтиру цінності землі, також використовується у податкових питаннях. Питання нормативної грошової оцінки земель стосуються кожного власника землі та землекористувача. У нашій державі показники грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначені понад 20 років тому. За цей, досить тривалий період часу, сформовані певні підходи щодо проведення цих робіт, створено відповідні закони, підзаконні акти, методичну базу.

На даний момент, за відсутності ринку землі, на якому ключовими важелями встановлення ціни виступає співвідношення попиту і пропозиції, основні фактори ціноутворення реалізують свій вплив через такі інструменти, як бонітування ґрунтів, економічна і грошова оцінка земель. Кожен із цих інструментів виконує свою роль у системі економіко-правових відносин в аграрній сфері. Проте, жоден із них не може повною мірою оцінити вартість землі з точки зору перспективи вільного ринку.

Завдання бонітування ґрунтів полягає в тому, щоб дати оцінку ґрунту як природно-історичного тіла, яке має істотну властивість – родючість, абстрагуючись від конкретних організаційно-господарських умов. Оцінку ґрунтів передбачається проводити за об'єктивними властивостями і ознаками, які притаманні самим ґрунтам. Його результати можна широко використовувати

при порівнянні окремих ділянок на предмет кращої придатності до ведення сільського господарства. Проте, в абсолютному вираженні, такий інструмент не дозволяє визначати точну ціну землі без урахування додаткових умов.

Більш раціональною у контексті визначення ціни ріллі, багаторічних насаджень, пасовищ є їх економічна оцінка. Економічна оцінка дозволяє розглядати землю з точки зору її використання і можливості отримання економічної вигоди. При цьому враховується, що на ціну землі впливають не тільки її хімічні чи фізичні властивості, але й ступінь освоєння, наближеність до виробничих чи інфраструктурних об'єктів, доступність для виконання господарських операцій тощо.

Для проведення економічної оцінки земельного угіддя використовуються показники бонітування ґрунтів. Ці показники також ураховують при визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Дані бонітування й економічна оцінка ґрунтів становлять основу для проведення нормативної грошової оцінки земельних угідь. Залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною, визначається на рентній основі, як зазначає ст. 201 Земельного кодексу України [20].

На законодавчому рівні встановлені сфери застосування показників нормативної грошової оцінки, а саме: для визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки. Її роль у регуляторній політиці можна проілюструвати тим, що на підставі цієї оцінки до бюджету щороку надходить 13 млрд грн коштів від плати за землю, а орендна плата громадянам-власникам земельних паїв, наприклад, сягає 12,5 млрд грн за рік [36].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є індивідуальною і орієнтується на найбільш суттєві для зацікавлених осіб. Вона виконується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Така оцінка земельних ділянок визначає їх оціночну вартість, яка враховується під час

встановлення стартової та остаточної ціни продажу земельної ділянки. На оціночну вартість земельної ділянки впливають: її характеристики, властивості, місцезнаходження, правовий режим, кон'юнктура ринку.

У законодавчих документах нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначена як капіталізований рентний дохід з неї. На величину рентного доходу мають вплив якість, місце розташування земельної ділянки. Чітке визначення щодо поняття «капіталізація» дано у ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», а саме, що це – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання.

Проведення оцінних процедур потребує дотримання статей земельного та податкового законодавства. Під час цих процедур використовують також норми міжнародних і державних стандартів. На сьогодні у нашій державі існують три методики розрахунку нормативної грошової оцінки земель різного цільового призначення. Вони включають різні підходи до врахування капіталізованого рентного доходу:

- для такої категорії земель, як землі населених пунктів, в основу покладено витрати на облаштування території;
- для земельних ділянок різного цільового призначення за межами населених пунктів методикою визначені нормативи рентного доходу для кожної відповідної категорії земель та строк капіталізації;
- залежно від природно-сільськогосподарських районів України, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлені норми капіталізованого рентного доходу, які коригуються залежно від показників бонітування ґрунтів.

У сучасних умовах окремі елементи нормативної грошової оцінки землі мають тісний зв'язок, і тому їх потрібно належним чином формалізувати. Наприклад, для категорії земель промисловості й транспорту за межами населених пунктів при визначенні вартості землі має значення факт затвердження оцінки земель у населених пунктах, в зоні впливу яких знаходиться земельна ділянка. Передумовою законності встановлення оцінки

такої ділянки є затверджена технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, який розташований неподалік.

Оцінка проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 [52].

Останню всеукраїнську нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення проведено у 2018 році. Для цього процесу Кабінет Міністрів України було затверджено Постанову від 7 лютого 2018 р. № 105 «Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Про проведення]. Така оціночна процедура проводилася одночасно на всій території України у межах адміністративно-територіальних одиниць. Результати оцінки затверджено наказом Мінагрополітики від 16.11.2018 р. № 552 «Про затвердження технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», який набрав чинності з 1 січня 2019 року.

Показники нормативної грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення, за даними Держгеокадастру станом на 01.01.2019 року, наведені у таблиці (табл. 2.1).

У рамках бюджетної програми «Проведення земельної реформи» загальнонаціональну оцінку повинен проводити суб'єкт господарювання, який уповноважений Держгеокадастром.

Процес оцінювання проводиться у межах території природно-сільськогосподарських районів незалежно від форми власності на земельних ділянках, крім земель сільськогосподарського призначення, у межах населених пунктів.

У якості вихідних даних мають бути використані ґрунтові обстеження агровиробничих груп ґрунтів минулих років, дані щодо балів бонітету, економічної оцінки земель, технічна документація щодо проектів землеустрою, матеріали природно-сільськогосподарського районування, кадастрові дані.

Таблиця 2.1

**Показники нормативної грошової оцінки 1 га земель
сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2019 р., грн**

| № з/п | Регіон | Рілля | Багаторічні насадження | Сіножаті | Пасовища |
|-------|---------------------------|----------|------------------------|----------|----------|
| 1 | АР Крим | 26005,00 | 58459,98 | 10145,85 | 4284,71 |
| 2 | Вінницька область | 27184,00 | 47053,16 | 3140,38 | 1558,08 |
| 3 | Волинська область | 21806,00 | 41349,74 | 6039,19 | 4479,47 |
| 4 | Дніпропетровська область | 30251,00 | 55608,28 | 7971,74 | 6232,31 |
| 5 | Донецька область | 31111,00 | 58459,98 | 7247,03 | 6037,55 |
| 6 | Житомирська область | 21411,00 | 35646,33 | 5072,92 | 4089,95 |
| 7 | Закарпатська область | 27268,00 | 37072,18 | 6522,33 | 5258,51 |
| 8 | Запорізька область | 24984,00 | 41349,74 | 6039,19 | 4868,99 |
| 9 | Івано-Франківська область | 26087,00 | 37072,18 | 4831,36 | 4479,47 |
| 10 | Київська область | 26531,00 | 42775,60 | 6280,76 | 4479,47 |
| 11 | Кіровоградська область | 31888,00 | 67015,10 | 8696,44 | 6037,55 |
| 12 | Луганська область | 27125,00 | 47053,16 | 8213,30 | 5842,79 |
| 13 | Львівська область | 21492,00 | 27091,21 | 5797,63 | 4089,95 |
| 14 | Миколаївська область | 27038,00 | 47053,16 | 8213,30 | 5842,79 |
| 15 | Одеська область | 31017,00 | 62737,54 | 8938,01 | 7011,35 |
| 16 | Полтавська область | 30390,00 | 64163,40 | 5556,06 | 4284,71 |
| 17 | Рівненська область | 21938,00 | 37072,18 | 5072,92 | 3700,43 |
| 18 | Сумська область | 26793,00 | 49904,86 | 6522,33 | 4674,23 |
| 19 | Тернопільська область | 29035,00 | 57034,13 | 6280,76 | 5648,03 |
| 20 | Харківська область | 32237,00 | 67015,10 | 6280,76 | 6427,07 |
| 21 | Херсонська область | 24450,00 | 37072,18 | 5314,49 | 4284,71 |
| 22 | Хмельницька область | 30477,00 | 52756,57 | 6763,90 | 5258,51 |
| 23 | Черкаська область | 33646,00 | 74144,37 | 8454,87 | 5648,03 |
| 24 | Чернівецька область | 33264,00 | 62737,54 | 5556,06 | 5063,75 |
| 25 | Чернігівська область | 24065,00 | 55608,28 | 8696,44 | 5063,75 |

Примітка. Побудовано автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Методичний підхід щодо встановлення грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя включає такі елементи, як норматив капіталізованого рентного доходу для певної адміністративно-територіальної одиниці, бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів і середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя.

Процедура бонітування ґрунтів виконується розробниками документації із землеустрою на підставі рішення уповноваженого органу; на етапі затвердження така документація підлягає обов'язковій експертизі. На жаль, для розрахунку нормативної грошової оцінки земель ми використовуємо дані бонітування, які були визначені за радянських часів. Різний склад ґрунтів території України зумовив необхідність проведення природно-сільськогосподарського районування земель. Таке районування земель будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємно підпорядковані таксономічні виділи – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України та від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району в межах гірських систем України.

В Україні виділяється п'ять природно-сільськогосподарських зон (зона Полісся, зона Лісостепу, зона Степу, зона Степу посушливого, Сухостепова зона) та дві гірські природно-сільськогосподарські області (Карпатська, Кримська). За результатами даного виду робіт складають схему (карту) природно-сільськогосподарського районування земель, яку розробляють послідовно – від найвищих таксономічних одиниць (природно-сільськогосподарських зон та гірських природно-сільськогосподарських областей) до нижчих таксонів (провінцій, округів, районів).

Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і розроблення документації із землеустрою щодо використання та охорони земель.

На нашу думку, якість проведення всеукраїнської нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення залежить від наявної повної, об'єктивної та достатньої інформації щодо них. Як форма одержання (оновлення, коригування) інформації про стан земель є інвентаризація земель.

Цей обліковий процес має особливе призначення, бо виступає інформаційною базою для проведення таких етапів земельно-кадастрового процесу, дозволяє контролювати зміни у використанні земельних ресурсів,

актуалізувати дані щодо суб'єктів господарювання, правового режиму використання земель даної категорії.

На думку А. Мартина, сьогодні майже відсутні реєстраційні дані щодо обмежень у використанні земель, недостатня достовірність та повнота наявної земельно-кадастрової інформації, продовжується невизначеність правового статусу кадастрових відомостей щодо земельних ділянок, недостатня автоматизація кадастрово-облікових процедур [31].

Оціночні процедури виконуються у декілька етапів: підготовчі роботи, камеральні роботи, ґрунтові обстеження (у разі потреби). Завершальний етап – це складання технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Збір та аналіз вихідних даних для проведення оцінки виконавець проводить під час підготовчих робіт. Далі зібрані та проаналізовані дані підлягають обробці, складаються шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, створюються схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель, картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів. Це проводиться на етапі камеральних робіт, створюється електронний документ.

Складена технічна документація (у паперовій та електронній формах) включає:

- 1) пояснювальну записку;
- 2) завдання на виконання робіт;
- 3) шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь;
- 4) картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів;
- 5) схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;
- 6) електронний примірник технічної документації [40, с. 52].

Порядком проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена чітка структура пояснювальної записки, яка включає опис проведених розрахунків та

їх результатів, основних характеристик ґрунтового покриву, матеріалів ґрунтових обстежень минулих років, опис природно-сільськогосподарського районування, агрокліматичних умов, використаних та виконаних робіт з їх уточнення (у разі потреби).

Картографічні матеріали складаються у таких масштабах: в електронній формі – не менш як 1:10000; у паперовій формі – не менш як 1:500000. У результаті проведення оцінки виконавець створює електронний документ з метою внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення [48]. Розроблена технічна документація складається окремими томами для кожної області.

Згідно із Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації» [50] технічна документація підлягає обов'язковій державній експертизі, яка проводиться Держгеокадастром. Разом із супровідним листом технічна документація з позитивним висновком державної експертизи у десятиденний строк надсилається поштою до Міністерства аграрної політики для затвердження.

З дня реєстрації технічної документації Міністерство аграрної політики та продовольства здійснює розгляд технічної документації протягом трьох місяців і приймає рішення про її затвердження або про відмову в її затвердженні [Про проведення].

З дня затвердження технічна документація протягом п'яти робочих днів подається Міністерству аграрної політики та продовольства, а також Державному кадастровому реєстратору Держгеокадастру. Разом із заявою виконується внесення до Державного земельного кадастру відомостей про проведення оцінки.

Підставою для надання відомостей із Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення у формі витягу будуть виключно дані виконаної всеукраїнської нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та затвердженої відповідної технічної документації. Дані будуть внесені до

Державного земельного кадастру та не підлягають оновленню протягом строку, визначеного Законом України «Про оцінку земель».

Оскільки використання землі ґрунтується на компромісі суспільних і особистих інтересів, великого значення набувають об'єктивність та достовірність оціночних показників земельних ділянок, особливо сільськогосподарського призначення. Запланований загальнонаціональний процес оцінки дозволить встановити сталі надходження до місцевих бюджетів за рахунок плати за землю.

Процес загальнонаціональної грошової оцінки земель потребує широкого залучення у сфері оціночної діяльності фахівців, які повинні опрацювати не менш величезний масив інформації. Це дозволить підвищити якість проектної роботи та запобігти багатьом спірним питанням. Сподіваємося, що реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для ефективного розвитку земельно-оціночних показників, що, в свою чергу, сприятиме надходженню коштів до бюджету, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

2.2. Особливості здійснення експертної грошової оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення

За результатами проведення земельної реформи в Україні здійснено впровадження приватної власності на землю. Теоретично це уможливило отримання доходу не лише від господарського використання земельної ділянки, а й від володіння нею (отримання орендних платежів, розширення можливостей іпотечного кредитування тощо).

При здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них використовується експертна грошова оцінка земельних ділянок. На практиці при застосуванні даних підходів часто виникають питання щодо вибору та обґрунтування методичних підходів, за якими здійснюється така оцінка.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться в такій послідовності:

- а) обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- б) визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- в) складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- г) збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- ґ) визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- д) вибір та обґрунтування методичних підходів;
- е) визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- ж) складання звіту про оцінку.

Згідно з визначеними варіантами використання проводиться вибір та обґрунтування методичних підходів (рис. 2.1). Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Згідно з вимогами ч. 2 ст. 19 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV, експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у випадках викупу цих земельних ділянок для суспільних потреб чи примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використання за цільовим призначенням, встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Відповідно до методичного підходу із зіставлення цін продажу, методи оцінки вартості земельної ділянки визначається за попарним зіставленням чи на

основі статистичного аналізу ринку з урахуванням рівня цін раніше проданих подібних об'єктів. Даний підхід найбільш адаптований до вимог ринку, оскільки найоб'єктивніше відображає його кон'юнктуру. При цьому слід враховувати вплив інфляційного чинника, співвідношення попиту і пропозиції на ринку, попередні умови проведення операції із об'єктом оцінки за майбутньою угодою, а також можливі зміни основних властивостей земельної ділянки.

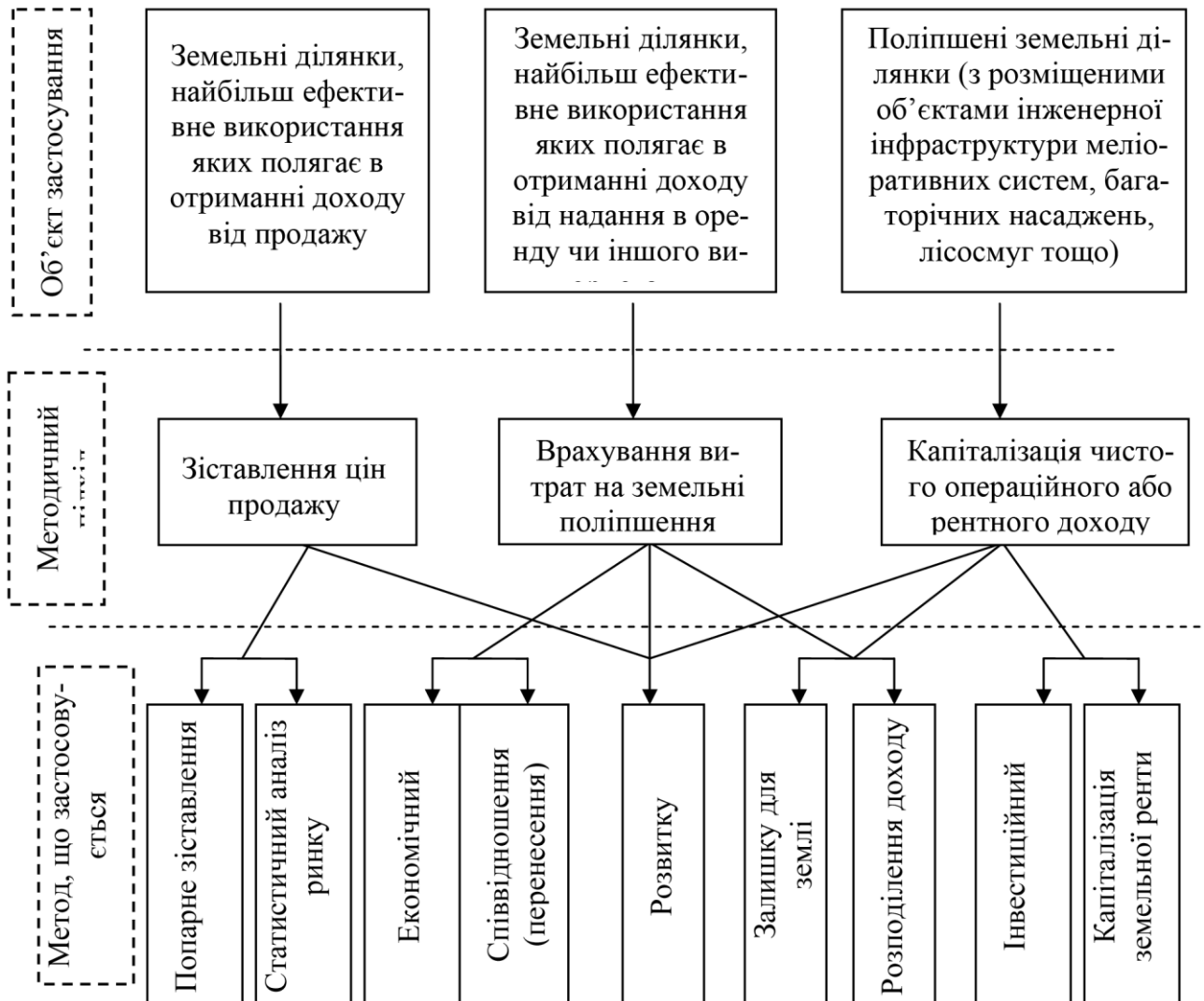


Рис. 2.1. Застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [14, с. 101]

На практиці використання даних методів потребує здійснення відповідних самостійних маркетингових досліджень безпосередньо оцінювачем.

Зіставленню цін продажу подібних ділянок сільськогосподарських угідь, крім цінових та часових параметрів й умов фінансування, обов'язково повинно передувати їх порівняння за критеріями тотожності якісних характеристик (розміри, конфігурація, геологічні чинники), правового режиму, мікрокліматичних зон розташування, транспортної доступності, віддаленості від об'єктів виробничо-торгівельної та обслуговуючої інфраструктури, демографічний та соціально-економічний стан у регіоні, а також напряму господарського використання.

Найбільші труднощі використання зазначеного методичного підходу, на нашу думку, викликає відсутність розвиненого ринку землі, а відтак – і даних щодо вартості земельних ділянок за відповідними цивільно-правовими угодами.

Для визначення вартості земельної ділянки із використанням інвестиційного методу розраховується капіталізований чистий операційний дохід від надання земельної ділянки в оренду. Згідно з п.п. 5, 7 Методики, чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю та дорівнює різниці між доходом від орендних платежів за землю та витратами на утримання земельної ділянки.

За умови незмінності грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (пряма капіталізація очікуваних доходів) її вартість за даним методом розраховується за формулою [14, с. 102]:

$$C_{IP} = \frac{I_{OP} - E_{OP}}{R_C} \quad (2.1)$$

де C_{IP} – вартість земельної ділянки, грн.; I_{OP} – середньоринкове значення доходу від оренди землі, отриманого упродовж певного часу (року), грн.; E_{OP} – витрати, понесені орендодавцем упродовж певного часу (року) на утримання земельної ділянки (витрати на менеджмент, здійснення впорядкувальних робіт, а також сплату земельного податку як складової фіксованого сільськогосподарського податку), грн.; R_C – ставка капіталізації, тобто коефіцієнт перерахунку чистого операційного доходу в поточну вартість об'єкта оцінки. Встановлюється на рівні норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал.

При врахуванні чинника обмеженості та змінності грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (непряма капіталізація очікуваних доходів) її вартість за даним методом розраховується за формулою [14, с. 102]:

$$C_{IH} = \sum_{i=1}^n \frac{(I_{OP} - E_{OP})}{(1+R_C)^i} + R_V \quad (2.2)$$

де C_{IH} – вартість земельної ділянки, грн.; n – розрахунковий період (років); R_V – поточна вартість реверсії, грн.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від господарського використання земельної ділянки, що є відмінним від оренди. За прямої капіталізації очікуваних доходів її вартість за даним методом розраховується за формулою [14, с. 102]:

$$C_{CP} = \frac{I_U - E_U - M - P}{R_C} \quad (2.3)$$

де C_{CP} – вартість земельної ділянки, грн.; I_U – прогнозне чи розрахункове значення рентного доходу від використання земельної ділянки в якості виробничого чинника, отриманого упродовж певного періоду (року), грн.; E_U – виробничі витрати, здійснені власником (користувачем) як технологічні витрати на виробництво та первинну переробку сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки упродовж певного періоду (року), грн.; M – витрати на реалізацію сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки, грн. P – прибуток виробника, отриманий у результаті господарського використання даної земельної ділянки, грн.

При непрямій капіталізації очікуваних доходів вартість землі за даним методом розраховується за формулою [14, с. 103]:

$$C_{CH} = \sum_{i=1}^n \frac{(I_U - E_U - M - P)}{(1+R_C)^i} + R_V \quad (2.4)$$

де C_{CH} – вартість земельної ділянки, грн.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь слід розрахувати дохід, отриманий у результаті вирощування сільськогосподарських культур, що входять до переліку рекомендованих для даної природно-кліматичної зони, науково обґрунтованих сівозмін. Нами рекомендовано у розрахунках приймати рівень урожайності

вказаних сільськогосподарських культур, що дорівнює середньому рівню урожайності у даній місцевості за останні 5 років.

У Методиці витрати реалізації віднесені до складу виробничих витрат. Однак, на нашу думку, дані витрати стосуються різних сфер економічних відносин (відповідно сфери виробництва та сфери обігу). Тому витрати на реалізацію виробленої продукції у формулах (2.3) та (2.4) визначені нами як окремий вид витрат власника (користувача) земельної ділянки. Таким чином, усувається суперечність вимогам п.п. 11, 17, 19 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 «Витрати», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р. № 318, згідно яких витрати на збут до виробничої собівартості продукції не включаються.

Для визначення вартості землі за економічним методом здійснюється визначення різниці між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням норми рентабельності щодо зазначеної операції.

При використанні методу співвіднесення (перенесення) вартість земельної ділянки визначається як частка в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки. За методом залишку для землі вартість земельної ділянки дорівнює різниці між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного (або рентного) доходу з поліпшеної ділянки та вартості наявних земельних поліпшень.

Характер поліпшень на земельних ділянках сільськогосподарського призначення в переважній більшості передбачає не самостійне використання останніх, як на об'єктах промисловості, а підвищення рівня економічної ефективності та/або забезпечення екологічної стабільності, сталого господарського використання земельного фонду. Враховуючи викладене, застосування останніх двох методів нами рекомендовано під час оцінки несільськогосподарських угідь.

При використанні методу розподілення доходу вартість землі розраховується як капіталізована за ставкою, визначеною для землі, різниця між

чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та прогнозованим доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому прогнозований чистий дохід від земельних поліпшень є добутком їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) застосовується у випадку, коли можливо передбачити зміни найбільш ефективного використання земельної ділянки упродовж періоду, щодо якого здійснюються розрахунки. Тому з цією метою використовуються всі три зазначені методичні підходи. Вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Ураховуючи результати аналізу отриманих значень та порівняння їх з інформацією здійснених операцій на ринку нерухомості, формується остаточний висновок про вартість об'єкта оцінки. За вказаними результати складається звіт про оцінку, в якому зазначаються відомості: обґрунтування й характеристика проведених досліджень, інформаційні джерела, нормативно-правова база оцінки та вартість земельної ділянки.

Обґрунтоване застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки надаватиме можливість визначення об'єктивної вартості земель сільськогосподарського призначення, а, отже, – й прийняття ефективних управлінських рішень щодо управління земельними ресурсами та здійснення економічно ефективного їх використання.

2.3. Грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення

Значну групу земель складають землі несільськогосподарського призначення, тобто земельні ділянки, призначені для використання переважно для несільськогосподарських потреб.

Аналіз чинного законодавства дозволяє констатувати що це земельні ділянки для різноманітного цільового використання. Таке цільове використання

переважно не пов'язане з сільськогосподарським виробництвом, хоча у їх складі можуть бути земельні ділянки для обмеженого сільськогосподарського використання (ведення підсобних господарств, городництва, організації пасовищ, тепличного господарства тощо). Вказані земельні ділянки зазвичай виступають операційно-територіальною основою для провадження різних видів соціальної, демографічної, економічної, природоохоронної, рекреаційної, оздоровчо-лікувальної, пізнавальної, туристичної, спортивної, науково-дослідної, лісогосподарської, заготівельної діяльності, ведення мисливського господарства, водогосподарської та інших видів діяльності.

Землями населених пунктів слід визнавати земельні ділянки, віднесені відповідно до земельно-містобудівної документації до земель міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів у визначених межах, які підлягають використанню та охороні з урахуванням задоволення містобудівних, соціальних, культурно-побутових та інших функціональних потреб населених пунктів.

На сучасному етапі проведення земельної реформи органи місцевого самоврядування як суб'єкти управління земельними ресурсами, з одного боку, мають змогу розширити свої повноваження щодо розпорядження земельними ресурсами територіальних громад, а з іншого – вирішують питання, пов'язані з наповненням місцевих бюджетів. В обох випадках реалізація поставлених завдань здійснюється через запровадження ефективно функціонуючого економічного механізму управління земельними ресурсами, який, на нашу думку, має закладати основи соціального розвитку та збереження екологічної рівноваги населених пунктів.

Економічний механізм управління земельними ресурсами функціонує шляхом упровадження заходів з економічного стимулювання раціонального та ефективного використання землі, відшкодування збитків та втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також шляхом справляння плати за землю. Усі ці заходи об'єднані єдиною базою розрахунку суми грошових виплат – нормативною грошовою оцінкою земель.

Нормативно-методична база грошової оцінки земель населених пунктів була започаткована розробленням та введенням в дію методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. Зміни та доповнення у цю постанову були внесені 5 липня 2004 року Постановою Кабінету Міністрів України за № 843. На сьогодні, процедуру оцінювання земельних ділянок у населених пунктах детально регламентовано наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Обґрунтованість оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів.

Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки або їхні частини чи сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи податкової оцінки. Вона робить свій внесок у правильність оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожен землевласник та землекористувач заплатить свою справедливую частину податку. Правильна і точна оцінка вартості землі забезпечує правильність прийняття рішень в галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі. Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб'єктивне, ґрунтується на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [74, с. 165].

Головне завдання сьогодні – визначити вартість землі. Зростання уваги щодо цього пов'язане з розвитком ринкових інструментів в Україні. Тривалий

час у суспільстві панувала хибна думка, що земля є «безкоштовним» ресурсом і не має грошового виразу, що призвело до нераціонального використання і зниження цінності. Земельні ділянки, які використовуються, втрачають первісну вартість майже на кожному технологічному етапі. Ця особливість дуже характерна для техногенних регіонів. Оціночна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричиняє зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [74, с. 166].

Грошове оцінювання земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і включається до єдиної системи Земельного кадастру України. Це складний і багатогранний процес, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше урегулюються процеси проведення і застосування різних видів оцінювання землі. На сьогодні є потреба в подальшому вдосконаленні системи визначення розмірів грошової оцінки земель, їх оподаткування і переходу до засад, які більше відповідали б ринковим принципам функціонування механізму економічного регулювання земельних відносин [57, с. 90].

З метою отримання найбільш точної та якісної оцінки землі передбачені три види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічна оцінка, грошова оцінка. Грошова оцінка земель залежно від порядку проведення та призначення поділяється на нормативну та експертну Згідно ст. 16 Закону України «Про оцінку земель» [53] Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель є

інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель та повинна проводитись не рідше ніж один раз у 5-7 років. Вище сказане свідчить, що ці три види оцінки взаємозв'язані, а земельне законодавство спрямоване на неперервність процесу оцінки.

Метою грошової оцінки є регулювання відносин під час передачі земель у власність, спадщину, під заставу, під час дарування, купівлі-продажу земельної ділянки і права оренди, визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку загальної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру вкладів до уставних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів. Відтак вона має бути точною, об'єктивною, віддзеркалювати всі характеристики земельної ділянки.

На підставі грошової оцінки земель органи місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком території, реалізують свої повноваження щодо створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечують необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння земельного податку та орендної плати за землю.

В основі грошової оцінки земель населених пунктів району є капіталізація рентного доходу, на яку впливає місце 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-ландшафтні та історико-культурні цінності, екологічний стан, функціональне використання земель. На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, на другому етапі – вартість з урахуванням економіко-планувальних зон, на останньому, третьому – грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [50].

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності [53].

Експертна грошова оцінка ринкової вартості земельних ділянок є індивідуальною і орієнтується на найбільш суттєві для зацікавлених осіб фактори: основні тенденції в співвідношенні попиту та пропозицій; динаміку рівня цін; доходності в інших галузях економіки; ступені ризику інвестицій в земельні ресурси; різні об'єктивні та суб'єктивні фактори.

Експертна грошова оцінка виконується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Експертна грошова оцінка земельних ділянок визначає їх оціночну вартість, яка враховується під час встановлення стартової та остаточної ціни продажу земельної ділянки. На оціночну вартість земельної ділянки впливають: її характеристики, властивості, місцезнаходження, правовий режим, кон'юнктура ринку.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовують не менше трьох методичних підходів. При цьому один з них може базуватись на нормативній грошовій оцінці. Найбільш поширеними методами в Україні є: зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці; капіталізація чистого доходу; грошова оцінка земельної ділянки.

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

при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Оцінку земель можуть здійснювати органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування; юридичні особи – суб'єкти господарювання, незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земле оціночних робіт або на проведення робіт із землеустрою; фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі та не враховує кон'юнктури ринку землі. Зміни, що відбулися в сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, особливо аграрної, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій, інформаційній, базі.

Невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на землі. Тому слід звернути увагу на експертну грошову оцінку.

Відповідно до світових стандартів процедура експертної грошової оцінки має забезпечити доказовість висновків щодо вартості земельних ділянок. Для визначення рентного доходу, який є основою нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, запропонований метод, що враховує урожайність сільськогосподарських культур і виробничі затрати, дані щодо яких отримані в базових господарствах та на масових польових дослідках, в межах земельно-оціночних районів. Цей метод дозволяє створити в ринкових умовах постійно діючу систему земельнооціночної інформації, враховувати кон'юнктуру ринку та регіональні природні особливості.

Нормативна грошова оцінка в межах населених пунктів в основному базується на витратній концепції. На нашу думку, процедура проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів повинна

включати: оціночне зонування території населеного пункту; визначення встановлених правових та економічних обмежень щодо використання земель у межах оціночних зон; визначення базових показників грошової оцінки одиниці площі земель відповідного цільового призначення залежно від освоєння, екологічного стану території, регіональних факторів і місця розташування; диференціацію базових показників грошової оцінки населеного пункту за оціночними зонами з урахуванням відповідних локальних факторів.

Проте законодавчі обмеження та відсутність широкої практики застосування зазначених положень призвели до недостатньої інформованості оцінювачів щодо вимог врахування якості землі та аналізу найефективнішого використання земель.

Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель.

Практика здійснення розрахунків показує, що отримані результати часто не відповідають дійсності, особливо при оцінці сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів. Це пов'язано з тим, що, зокрема, ґрунтовий покрив населених пунктів, у більшості випадків, відрізняється від ґрунтів базових господарств, тому їх грошова оцінка буде значно вищою, або нижчою. Великомасштабні обстеження ґрунтів на території населених пунктів у попередні роки не проводились, тому інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Це вимагає інших методичних підходів і додаткових затрат на створення шкал грошової оцінки земель в межах населених пунктів.

До основних проблем нормативної грошової оцінки земель населених пунктів слід віднести:

- а) зростання базової вартості;
- б) уточнення складу витрат на освоєння та облаштування території, особливо з урахуванням майбутніх інвестицій, включення витрат на об'єкти

інфраструктури, які розташовані поза межами населеного пункту, для земель якого визначаються показники грошової оцінки;

в) значна розбіжність між показниками;

г) недопущення подвійного врахування рентоутворювальних чинників під час обчислення локального і зонального коефіцієнтів;

д) зниження числових значень пофакторних оцінок;

е) зменшення питомої ваги факторів «доступність до громадського центру» та «рівень інженерного забезпечення»;

є) наближення значень локальних коефіцієнтів до реальних умов міста.

Отже, процес проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів має ряд беззаперечних недоліків і ґрунтується на застарілих нормативах Радянського Союзу. Природно, в суспільстві виникла дискусія щодо доцільності використання нормативної оцінки взагалі через недостовірність її результатів. Натомість пропонують використовувати перевірені досвідом провідних країн світу методики грошової оцінки земель, які ґрунтуються на реальних (ринкових) показниках ринку нерухомості.

Також необхідно дослідити вплив на показники грошової оцінки таких просторових факторів, як рельєф місцевості, експозиція схилів (особливо при розпаюванні та проектуванні сівозмін), конфігурація земельних ділянок, що впливає на механізований обробіток, кількість агровиробничих груп на одній земельній ділянці (однорідність), врахування напрямку вітру, запровадження нормативів витрат на освоєння та облаштування територій населених пунктів за їх групами залежно від чисельності населення та інших рентоутворюючих факторів.

Крім того, зважаючи на відсутність реальних змін у інфраструктурі населених пунктів, коли витрати на освоєння території практично не змінюються, в умовах дефіцитів місцевих бюджетів, із яких фінансуються роботи з нормативної грошової оцінки, оновлювати грошову оцінку слід не у чітко визначений термін 5-7 років, а у разі необхідності, яку встановлюватиме

орган місцевого самоврядування, враховуючи відповідність виконаної грошової оцінки реальним економічним, політичним і соціальним умовам.

Відтак грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також дієво впливати на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання.

2.4. Шляхи вдосконалення оцінки вартості земель в Україні

З набуттям незалежності та конституційним закріпленням прав приватної власності на землю в Україні розпочались фундаментальні реформи в сфері земельних відносин та формування повноцінного ринку землі та нерухомості. Однією з необхідних передумов сталого розвитку цивілізованого земельного ринку є забезпечення максимальної інформованості усіх його учасників, зокрема органів державної влади та органів місцевого самоврядування, землевпорядників, оцінювачів, кредиторів, інвесторів, страховиків, юристів, посередників, в особі фондкових інститутів, агентів (брокерів) як щодо правил, методик, стандартів оцінки, так і динаміки показників самого ринку (зміна цін, попиту, пропозиції, інвестицій тощо).

Інформаційні ресурси, що створюються в процесі управління і оцінки земель, характеризуються значними обсягами різномірних даних, багатофункціональністю та значною кількістю користувачів.

Міжнародні і національні стандарти оцінки вимагають наявності в широкому доступі інформаційних ресурсів та їх комплексного використання, що забезпечує аналіз економічних, правових, містобудівних, екологічних, інвестиційних та інших чинників при визначенні ринкової вартості об'єкту оцінки. Недостатній рівень інформаційної підтримки оціночної діяльності в Україні характеризується відсутністю електронних каталогів інформаційних ресурсів з оцінки земель, відповідних баз даних, спеціалізованих програмних сервісів їх створення, підтримки, оброблення й використання та обумовлює нагальність вирішення прикладних завдань зі створення сучасного інформаційного середовища землеоціночної діяльності.

Інформатизація ринку земель на основі сучасних технологій має бути спрямована на вирішення таких першочергових завдань [26, с. 72]:

- ведення постійного моніторингу та виявлення тенденцій земельного ринку;–забезпечення доступу до інформації для усіх суб'єктів земельних відносин;
- забезпечення прозорості земельного ринку завдяки відкритості інформації щодо умов укладених угод та вартості землі;
- інформованість усіх учасників ринку щодо динаміки змін його показників;
- удосконалення методів і технологій використання інформаційних ресурсів при експертній грошовій оцінці земельних ділянок.

Акцентується увага на інформаційній сутності проблеми та завданнях інформатизації землеоціночної діяльності, які можна віднести до найважливіших, виходячи з основної умови формування ринку–наявності доступної ринкової інформації щодо цінних показників вартості земельних ділянок для усіх суб'єктів ринку нерухомості.

Передумовою здійснення комплексної підтримки експертної грошової оцінки земель є систематизація і формування активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності. Перехід від масивів розрізнених даних до активних інформаційних ресурсів визначається створенням сукупності взаємопов'язаних моделей даних і знань, які здатні накопичувати інформацію і на цій основі підвищувати її якість та розширювати можливості застосування сукупності моделей. Природно, що для створення і використання активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності необхідно формування відповідного організаційно-технологічного середовища як інфраструктури виробництва, підтримки і використання інформації усіма суб'єктами земельного ринку.

У системі класифікації активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності виділяється дві групи інформаційних ресурсів – зовнішні та внутрішні. Зовнішні характеризують політичні, економічні, соціальні, екологічні та інші показники, що відображають стан оточуючого середовища

функціонування земельного ринку. Внутрішні ресурси містять інформацію про стан ринку нерухомості та об'єкт оцінки і складаються з регулятивних актів та методичних документів землеоціночної діяльності, статистичних даних, економічних показників земельного ринку, баз первинних даних про продані земельні ділянки та похідних індикаторів, отриманих зокрема в результаті геостатистичного аналізу первинних даних.

Загальні тенденції інформатизації оціночної діяльності в розвинутих країнах світу характеризуються веденням систематичного моніторингу ринку, наявністю в широкому доступі даних щодо його індикаторів, цінних показників вартості землі та характеристик об'єктів продажу, застосуванням найсучасніших інформаційних технологій, зокрема геоінформаційних, для аналізу ринку нерухомості і виконання оціночних процедур. Формування відкритих інформаційних ресурсів, їх широке використання в середовищі глобальних інформаційних мереж багатьма авторами розглядається як запорука формування і сталого розвитку цивілізованого ринку землі та нерухомості в країні.

Розвиток комп'ютерних технологій у середині ХХ століття дозволив оцінювачам використовувати так звані системи САМА (Computer Assisted Mass Appraisal – масове визначення вартості за допомогою комп'ютерів, або автоматизована масова оцінка). Автоматизована масова оцінка включає в себе велику кількість методів визначення вартості. Постійно проводяться роботи над удосконаленням методів для підвищення якості оцінки різних типів об'єктів нерухомості.

Автоматизація є одним з напрямів науково-технічного прогресу, спрямованим на застосування саморегульованих технічних засобів, економіко-математичних методів і систем керування, що звільняють людину від участі в процесах отримання, перетворення, передачі і використання інформації, істотно зменшують міру цієї участі чи трудомісткість виконуваних операцій.

Масова оцінка являє собою процес одночасного визначення оціночної вартості великого обсягу об'єктів нерухомості з використанням

стандартизованих процедур. У багатьох випадках така оцінка є єдиним практичним способом складання оціночного переліку.

Для оцінки великої кількості об'єктів нерухомості індивідуальна оцінка є досить ускладненою, а головне – надзвичайно затратною. Використання масової оцінки земель, яка б відповідала завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомості (переважно в цілях оподаткування), може виступати ефективним інструментом оцінки в умовах перехідного періоду економіки України. В рамках цього методу проводиться аналіз представницької вибірки реальних або передбачуваних угод, після чого отримані дані вважаються типовими для всіх об'єктів одного і того ж класу, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо.

Метою проведення масової оцінки землі є встановлення реальної вартісної бази землі з ціллю подальшого використання при оподаткуванні об'єктів нерухомого майна, нарахуванні орендної плати, страхуванні, іпотечному кредитуванні.

Аналізуючи зарубіжний досвід застосування систем масової оцінки земель та інших видів нерухомості, можна узагальнити такі її характеристики по основних країнах Європи (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Системи масової оцінки в країнах Європи [24, с. 29]

| Країна | Організації, які відповідають за проведення масової оцінки земель | Об'єкт оцінки | Джерела фінансування | Періодичність проведення |
|---------|---|---|---|---|
| Австрія | Регіональні податкові інспекції | Земельні ділянки, будинки та споруди (розділяють забудовані та незабудовані землі), с/г землі та ліси оцінюють методом капіталізації доходу | Місцеві та державний бюджети (доходи від оподаткування) | Систематично 1 раз на 20 років та при виникненні будь-яких змін |
| Бельгія | Органи управління земельними ресурсами | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет | 1 раз на 10 років |

Продовження табл. 2.2

| | | | | |
|------------------|--|--|---|--|
| <i>Данія</i> | Податкові органи | Земельні ділянки, будинки та споруди | Місцеві та державний бюджети | З 1998 року - щорічно, до 1998 року - 1 раз на 4 роки |
| <i>Фінляндія</i> | Інші організації | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет | 1 раз на 5 років + щорічне коригування |
| <i>Франція</i> | Органи управління земельними ресурсами | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет (доходи від оподаткування) | Загальна переоцінка 1 раз на 6 років, актуалізація 1 раз на 3 роки |
| <i>Німеччина</i> | Податкові органи | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет | Застосовується система індексації |
| <i>Італія</i> | Органи управління земельними ресурсами | Земельні ділянки, будинки та споруди - тільки для земель населених пунктів, земельні ділянки - тільки для сільської місцевості | Державний бюджет + плата за послуги | 1 раз на 10 років (для міських та сільських територій) |
| <i>Іспанія</i> | Органи управління земельними ресурсами | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет | 1 раз на 8 років або за ініціативою місцевої влади |
| <i>Швеція</i> | Податкові органи | Земельні ділянки, будинки та споруди | Державний бюджет | 1 раз на 6 років + коригування у відповідності до розвитку ринку |

Таким чином, в більшості провідних європейських країн масова оцінка є компетенцією переважно земельних органів або податкових, до складу об'єкта оцінки можуть входити як земельні ділянки, так і будівлі, споруди, а термін проведення її коливається від 4 до 10 років.

Для створення моделі масової оцінки, яка повинна включати основні вартісні характеристики земель, необхідно розробити чітку методологію оцінки. Моделі масової оцінки, звичайно, засновані на трьох основних підходах визначення вартості: порівняння продажів; дохідний метод; витратний підхід.

Масова оцінка включає розробку моделей одиничних вартостей землі за допомогою аналізу місцевих продажів. Так, наприклад, землі сільськогосподарського призначення категорії «х», розташовані на певній території, розцінюються по «у» одиниць за гектар. Будівлі певної категорії, розташовані в зазначеному місці, можливо, оцінюються в «z» одиниць за

квадратний метр виходячи із загальної площі. Керівні принципи, звичайно, будуть складними, оскільки кінцева цифра повинна позначати ринкову вартість. Такі методи масової оцінки не нові. Відомо, що ще стародавні римляни використовували настільки ж ретельні і складні методи.

Яким же чином «масова оцінка» стає «автоматизованою масовою оцінкою»? Слід зазначити: щоб уникнути помилок, процес повинен носити поетапний характер. Перша стадія автоматизації полягає в обробці даних оціночного переліку та перетворенні їх у базу даних. Другим важливим етапом буде, очевидно, автоматизація процесу збору податку. Тільки після того, як обидві ці функції будуть ґрунтовно відпрацьовані, слід звернути увагу на автоматизацію оціночного процесу. З наведеного вище опису процесу масової оцінки буде зрозуміло, що багато з процесів можуть бути повністю автоматизовані з відходом від ручної праці. В систему можуть бути введені інструкції, та визначення оціночної вартості буде проводитися автоматично.

Даний підхід цілком утилітарний, але варто, однак, зробити кілька застережень. Керівні принципи, автоматизації чи ні, не передбачають усіх можливих випадків. Слід чітко розуміти, що вони будуть застосовуватися без будь-яких модифікацій щонайменше в 80% випадків. Решта нерухомості буде нетиповою і зажадає особливого підходу. Проводячи роботу на об'єкті, оцінювач або технік незабаром зрозуміють, що інструкції в тому чи іншому випадку призводять до помилкового результату. При використанні комп'ютера таку помилку виявити складніше, і це варто враховувати при розробці концепції програми. Не можна також забувати, що комп'ютери не надають безпосередньої допомоги у зборі інформації на місцях, що становить більшу частину оціночної роботи. Але істотну допомогу у проведенні оцінок може надавати використання автоматично завантажуваних у комп'ютер звичайних контрольних переліків, а також планшетних і портативних комп'ютерів.

Автоматизована масова оцінка об'єктів нерухомості (земельних ділянок) як галузь науково-практичної діяльності виникла в 70-х роках минулого століття паралельно з розвитком геоінформаційних технологій. Протягом останніх

декількох років автоматизована масова оцінка почала поширюватися і в країнах Східної Європи і вже знайшла застосування в наступних областях:

1) Оподаткування. Одним з основних вимог для переходу від податків на землю і на майно фізичних та юридичних осіб до єдиного податку на нерухомість, що базується на оцінці її ринкової вартості, є проведення масової оцінки нерухомості з урахуванням таких умов: оцінка має бути проведена в короткі терміни; витрати на неї мають бути мінімальними; в методиці оцінки має бути закладена можливість швидкої переоцінки через якийсь період часу; оцінка повинна охоплювати всі об'єкти нерухомості.

Для вирішення такого завдання на території України в достатній мірі підходить саме автоматизована масова оцінка.

2) Розрахунок орендних ставок для земель населених пунктів. В останні роки стала відчуватися гостра необхідність відходу від нормативних методик розрахунку орендних ставок, які не відповідають реаліям ринку і гальмують його розвиток. Ідеальним варіантом є орендні ставки, розраховані на основі ринкової вартості об'єктів, що дає можливість гнучкого керівництва ринком оренди в населених пунктах України.

3) Оцінка земельних ділянок. Завдання оцінки ринкової вартості земель населених пунктів в Україні виникла практично з початком приватизації та проведенням земельної реформи. Були потрібні методики оцінки при продажу або для передачі в довгострокову оренду земельних ділянок під приватизованими об'єктами та ділянок під індивідуальне будівництво.

Неважко передбачити й інші області застосування після успішного впровадження автоматизована масова оцінки в майбутньому. Це, по-перше, масова оцінка для інших видів державних і громадських потреб (наприклад, приватизація, заставна оцінка). Фактично відповідні методики можуть бути розроблені на основі єдиної автоматизованої масової оцінки земель населених пунктів. По-друге, це масова оцінка для інвестиційних проектів у масштабах міста або його частини. Ідеальним варіантом була б розробка глобальної методики оцінки міської нерухомості, яка б використовувалася і для фіскальних цілей,

і для містобудівних програм розвитку, і для всіх інших потреб. Нарешті, моделі автоматизованої масової оцінки повинні стати робочим інструментом індивідуальних експертів-оцінювачів та ріелторських фірм [1, с. 47].

Автоматизована масова оцінка – це процес оцінки, що включає в себе певний підхід до вирішення завдання і певні інструменти її виконання. Слово «автоматизована» відображає технологію цього процесу, засновану на широкому застосуванні сучасних комп'ютерних засобів для статистичного аналізу, економіко-математичного моделювання та обробки даних.

Основні етапи автоматизованої масової оцінки відповідають основним етапам масової оцінки:

- 1) постановка завдання;
- 2) попереднє обстеження і аналіз об'єкта;
- 3) збір даних, аналіз ринку та формування бази даних;
- 4) вибір і калібрування моделі;
- 5) тестування, контроль якості та уточнення результатів оцінки.

Розглядаючи кожен з цих етапів, можна узагальнити такі головні компоненти процесу масової оцінки:

Постановка завдання передбачає визначення: об'єктів оцінки; мети оцінки; виду вартості об'єктів оцінки, для якої буде будуватися модель.

Визначення об'єктів оцінки передбачає чіткий опис місця розташування об'єктів оцінки, а також визначення інших його параметрів, що дозволяють однозначно, без всяких застережень, ідентифікувати об'єкти оцінки. Визначення або формулювання мети оцінки передбачає вибір підходів і методів при розрахунку вартості об'єкта оцінки. Визначення виду вартості передбачає чітке і конкретне її найменування, оскільки в іншому випадку, якщо цього не зробити, оцінювач може самостійно визначити той вид вартості, який він буде розраховувати і обґрунтовувати. Крім того, на цьому етапі визначаються або обумовлюються дата, на яку проводиться оцінка, а також обмеження та інші обставини, які впливають або можуть справити вплив на величину розрахункової вартості.

Попереднє обстеження і аналіз об'єкта. На цьому кроці оцінювач збирає інформацію про сегмент ринку, до якого належить певна земельна ділянка, інформацію про поточну кон'юнктуру на цьому сегменті, а також проводить підбір аналогів і попереднє обґрунтування вибору цих аналогів.

Збір даних, аналіз ринку та формування бази даних. Цей етап є визначальним у частині побудови моделей масової оцінки, оскільки якість результату оцінки має пряму залежність від повноти і якості зібраних даних.

Беруться до уваги всі ринкові тенденції і збираються всі можливі види інформації. Звичайно, найбільш цінною є інформація про реальні угоди, проте в базу даних включаються і пропозиції, і експертні оцінки. При формалізації і структуризації бази даних активно використовується весь обсяг аналізу ринку. Недоліком такого підходу можна назвати можливість отримання зайвої або некоректної інформації. Однак такого роду інформація виявляється і відсіюється в ході застосування математичних методів і методів статистичного аналізу.

Результатом цього етапу буде база даних зі своєю структурою, заповненою даними ринку нерухомості. Побудована на наступному етапі модель автоматизованої масової оцінки в достатній мірі опише ринок нерухомості, в якому зібрана на цьому етапі база даних описує цей ринок.

Будь-який оцінювач, який використовує метод порівняння продажів, як правило, володіє надійною базою даних, з якої беруться аналоги. При достатньому обсязі та репрезентативності ця база може стати основою для створення моделі ринку, необхідно лише провести сувору формалізацію змісту бази даних.

Вибір і настройка моделі. Основним етапом автоматизованої масової оцінки є саме етап вибору і налаштування моделі. На цьому етапі якраз і застосовується суворий математичний і статистичний апарат: виявляються основні закономірності ринку, застосовуються методи кластерного аналізу, розраховуються тимчасові тренди.

На основі проведеного аналізу і після створення всіх необхідних поправок вибирається вид моделі і в неї включаються всі змінні. У процесі створення

остаточної моделі використовується принцип «спробуй всі способи і вибери найкращий». Для настройки моделі використовуються спеціальні ітеративні процедури. Такі підходи до моделювання забезпечують створення адекватної та об'єктивної моделі [25, с. 24].

Крім побудови самої моделі масова оцінка дозволяє досліджувати особливості кожного ціноутворюючого фактору. Так, наприклад, у процесі створення моделей може бути встановлений ефект капіталізації вартості місця розташування (земельної ділянки) у вартість будівлі, відмінність тимчасових трендів для різних типів квартир тощо. Все це дозволяє вивести масову оцінку на науковий рівень.

Останнім етапом автоматизованої масової оцінки є тестування, контроль якості та уточнення результату оцінки (при необхідності). Вона включає в себе такі методи тестування, які доповнюють один одного: візуально-аналітичне дослідження моделі, яке являє собою побудову та аналіз графіків, поверхонь, їх дослідження на предмет адекватності опису реальної ситуації; тестування на основі контрольної вибірки.

За результатами тестування виявляються причини відхилення модельних оцінок і їх викидів по відношенню до реальних цін, намічаються шляхи поліпшення моделі. Процес моделювання-тестування-моделювання зазвичай повторюється кілька разів, що забезпечує високу якість моделі.

Серед методів, що використовують просторові характеристики об'єктів, можна виділити такі три групи:

– методи, що враховують при формуванні ціни об'єкта відстань від нього до центрів впливу (об'єктів, які не є об'єктами вибірки, але здійснюють позитивний або негативний вплив на вартість об'єктів нерухомості; до таких об'єктів, наприклад, можна віднести парк, який збільшить вартість довколишніх об'єктів, або смітник, який вартість знизить) [25, с. 24];

– методи, що враховують наявність просторової автокореляції між характеристиками нерухомості, яка виражається у впливі цін близько розташованих об'єктів один на одного та / або в однаковому характері впливу

незалежних змінних на ціну; ці методи мають на увазі обчислення в явному вигляді залежності кожного спостереження від всіх інших за допомогою матриці обліку просторових взаємодій;

– методи, засновані на поділі області оцінювання на однорідні зони та аналізі поведінки цін в кожній із зон.

Проте варто погодитися з думкою вітчизняного вченого В. О. Вороніна [8, с. 120], що технічна реалізація автоматизованої оцінки без наявності джерела інформаційного забезпечення оцінювальних процедур, яким є розподілені бази даних ринку нерухомості (Data Mining системи), результатів багаторівневого системного аналізу ринку нерухомості, неможлива з погляду досягнення адекватного результату оцінки, його об'єктивності, однаковості та узгодженості.

Отже, автоматизована масова оцінка дає фахівцеві ринку:

– точне визначення усереднених величин поправок на фізичні характеристики об'єкта (в рамках проведення масової оцінки оцінювачу вдається вручну «відчути» вклад у вартість різного роду поправок);

– так звані базові ставки вартості характерних площ (наприклад, середня вартість кв. м. земельної ділянки);

– експрес-оцінку вартості будь-якого об'єкта, яка може бути використана як базова оцінка з подальшим коригуванням на поправки, які не використовуються в моделі.

Тому, в умовах кризового стану економіки України, необхідності швидкого проведення системних реформ впровадження автоматизованої масової оцінки земель, яка базуватиметься на визначені ринкової вартості, дозволить зменшити бюджетні витрати держави на оціночні роботи за рахунок автоматизації та виведе процес і якість оцінювання земель на якісно новий «європейський» рівень.

Висновки до розділу 2

У сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності для об'єктивної оцінки землі, що

забезпечуватиме правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови життя та виробництва. Створюються нові і зникають існуючі суб'єкти підприємницької діяльності, набувають більшого поширення купівля, продаж, дарування, обмін, успадкування, оренда землі, виникає необхідність запровадження іпотеки землі, формується ринок земельних ділянок. Тому грошова оцінка земель має здійснюватися на новій інформаційній основі, що потребує відповідних змін та доповнень до діючої нормативно-методичної бази.

Проведена оцінка стану доступних в Інтернет-просторі інформаційних ресурсів в сфері землеоціночної діяльності на множині таких ознак: об'єктна орієнтація, інтелектуалізація ресурсу та рівень доступності для використання.

До ключових завдань удосконалення інформаційної підтримки землеоціночної діяльності в Україні можна віднести формування системи моніторингу земельного ринку в цілому, і розподіленого банку даних проданих земельних ділянок зокрема, з необхідними засобами інтелектуалізації механізмів пошуку і використання інформаційних ресурсів.

При необхідності оцінки необмеженої кількості земельних ділянок застосування індивідуальних методів оцінки є недоцільним і дорогим. У зв'язку з чим, необхідна розробка методів масової оцінки, які відповідали б цілям визначення вартості необмеженої кількості земельних ділянок, в тому числі для первинних завдань їх оподаткування. В межах такої концепції необхідно провести аналіз зібраної інформації про результати проведених угод на ринку земель, в результаті чого проаналізовані дані можна вважати типовими для всіх земельних ділянок, для яких притаманні одні й ті ж ознаки, такі як розмір, просторове розташування, дозволене використання тощо.

ВИСНОВКИ

Проведене нами дослідження методології оцінки вартості землі в Україні дало можливість зробити певні висновки.

Оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального та ефективного використання земель та їх охорони з метою забезпечення населення продовольством, а промисловості – сировиною.

Основними теоретичними положеннями оцінки землі як основи економічного регулювання земельних відносин у концепції побудови економічного регулювання земельних відносин у нинішніх умовах можна назвати: формування багатуокладної економіки в сільському господарстві; розробка системи плати за землю; здійснення різних видів плати за землю на єдиній методологічній основі; формування гнучкої системи землеволодіння і землекористування; розвиток оренди землі та заставних відносин. Для визначення назрілих економічних, екологічних та соціальних проблем земельних відносин у сільському господарстві України постає необхідність формування повноцінного економічного механізму її регулювання, основними компонентами якого є рентний механізм, механізм формування доходів, ціновий та податковий механізми, які тісно взаємопов'язані між собою.

Основою для визначення вартості землі є її оцінка, яка поділяється на економічну та грошову. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Грошова оцінка земельних ділянок за призначенням грошової оцінки та методикою її проведення поділяється на два види: нормативну й експертну. Нормативна грошова оцінка використовується для груп земельних ділянок, розміщених на певній території та подібних між собою за якісним складом ґрунтів. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності.

На підставі поглибленого аналізу теоретичних основ проведення оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення було виявлено, що оцінювачі не надають відповідної уваги впливу екологічної якості ґрунту певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення на її вартість. Проте даний фактор є чи не найголовнішим під час здійснення грошової оцінки земельних ділянок, які використовуються як основний засіб у сільському господарстві, оскільки лише екологічно чиста продукція може бути реалізована як на міжнародному, так і на внутрішньому ринку.

Встановлено, що основним елементом нової системи економічного регулювання земельних відносин є платність землі. На нашу думку, основними цілями введення платності за землю мають бути: стимулювання раціонального використання земель; підвищення їхньої родючості; вирівнювання соціально-економічних умов господарювання на землях різної якості; розвиток інфраструктури в населених пунктах; формування спеціальних фондів для фінансування цих заходів. На сучасному етапі становлення ринку землі, на початковому етапі в системі регулювання земельних відносин ринкова ціна землі не може бути взята за базову. Поки що краще використовувати методи визначення ціни землі, які ґрунтуються на оцінках умов формування витрат виробництва й умов утворення доходів (таких, як родючість землі, її місце розташування, агрокліматичні умови), рівня техногенного забруднення ґрунтів, зміни ринкової ситуації, врахування соціально-політичної ситуації в країні. Для об'єктивної оцінки землі, на нашу думку, слід виділити основні положення щодо вдосконалення методики ціни землі: по-перше, це підвищення об'єктивності методики визначення розмірів земельної ренти; по-друге, ведення обліку цільового призначення використання вартісних оцінок в економічному механізмі земельних відносин.

Узагальнення оцінки земель сільськогосподарського призначення у міжнародній обліковій системі дало можливість виявити, що у своїй основі процес оцінки у досліджуваних країнах проводиться майже однаково і розпочинається з агрокліматичної оцінки, тобто вивчення якості та типу ґрунтів,

врожайності, відповідно до яких і визначається вартість землі, тобто проводиться вже її економічна оцінка.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має важливе значення з економічної точки зору в нашій державі. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є індивідуальною і орієнтується на найбільш суттєві для зацікавлених осіб. Вона виконується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок. Така оцінка земельних ділянок визначає їх оціночну вартість, яка враховується під час встановлення стартової та остаточної ціни продажу земельної ділянки. На оціночну вартість земельної ділянки впливають: її характеристики, властивості, місцезнаходження, правовий режим, кон'юнктура ринку.

Обґрунтоване застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки надаватиме можливість визначення об'єктивної вартості земель сільськогосподарського призначення, а, отже, – й прийняття ефективних управлінських рішень щодо управління земельними ресурсами та здійснення економічно ефективного їх використання.

Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні є важливим питанням, яке потребує уточнення величини рентоутворюючих факторів у ринкових умовах господарювання, які у свою чергу формують розміри диференціального рентного доходу. Саме тому методичний підхід проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель повинен здійснюватися у три етапи:

- 1) агрокліматична оцінка, яка полягає в природно-сільськогосподарському районуванні території України і адміністративно-територіальних утворень та розробленні шкал бонітування ґрунтів у їх межах;

- 2) економічна оцінка, в межах якої визначається так звана виробнича продуктивність ділянок агрогруп ґрунтів;

3) нормативна грошова оцінка земельних ділянок (землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств) розраховується за визначеними нормативами диференціального (рентного) доходу агрогруп ґрунтів за відповідною формулою із урахуванням коефіцієнта регіональних факторів.

До основних проблем нормативної грошової оцінки земель населених пунктів слід віднести:

- а) зростання базової вартості;
- б) уточнення складу витрат на освоєння та облаштування території, особливо з урахуванням майбутніх інвестицій, включення витрат на об'єкти інфраструктури, які розташовані поза межами населеного пункту, для земель якого визначаються показники грошової оцінки;
- в) значна розбіжність між показниками;
- г) недопущення подвійного врахування рентоутворювальних чинників під час обчислення локального і зонального коефіцієнтів;
- д) зниження числових значень пофакторних оцінок;
- е) зменшення питомої ваги факторів «доступність до громадського центру» та «рівень інженерного забезпечення»;
- є) наближення значень локальних коефіцієнтів до реальних умов міста.

Зазначене вище свідчить про необхідність уніфікувати економічну базу розрахунку нормативної грошової оцінки через застосування загальноприйнятого в оцінці принципу капіталізації рентного доходу. Це наблизить методіку оцінки до європейських стандартів, спростить процедуру визначення середньої (базової) вартості земель населених пунктів, зробить її прозорою і зрозумілою, дасть змогу позбутися трудомісткого збору показників відновної вартості інженерних мереж і споруд, а також призведе до збільшення надходжень до місцевого бюджету та сприятиме зняттю соціальної напруги з боку юридичних осіб, які у значній мірі з недовірою сприймають розміри податку та орендних платежів.

Для оцінки великої кількості об'єктів нерухомості індивідуальна оцінка є досить ускладненою, а головне – надзвичайно затратною. Використання масової оцінки земель, яка б відповідала завданням визначення вартості великої кількості об'єктів нерухомості (переважно в цілях оподаткування), може виступати ефективним інструментом оцінки в умовах перехідного періоду економіки України. В рамках цього методу проводиться аналіз представницької вибірки реальних або передбачуваних угод, після чого отримані дані вважаються типовими для всіх об'єктів одного і того ж класу, подібних за місцем розташування, розміром, якістю тощо.

Метою проведення масової оцінки землі є встановлення реальної вартісної бази землі з ціллю подальшого використання при оподаткуванні об'єктів нерухомого майна, нарахуванні орендної плати, страхуванні, іпотечному кредитуванні.

З набуттям незалежності та конституційним закріпленням прав приватної власності на землю в Україні розпочались фундаментальні реформи в сфері земельних відносин та формування повноцінного ринку землі та нерухомості. Однією з необхідних передумов сталого розвитку цивілізованого земельного ринку є забезпечення максимальної інформованості усіх його учасників.

Інформатизація ринку земель на основі сучасних технологій має бути спрямована на вирішення таких першочергових завдань:

- ведення постійного моніторингу та виявлення тенденцій земельного ринку;
- забезпечення доступу до інформації для усіх суб'єктів земельних відносин;
- забезпечення прозорості земельного ринку завдяки відкритості інформації щодо умов укладених угод та вартості землі;
- інформованість усіх учасників ринку щодо динаміки змін його показників;
- удосконалення методів і технологій використання інформаційних ресурсів при експертній грошовій оцінці земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Brukhanskyi R., Yazlyuk B., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. *Problems and Perspectives in Management*, 16 (2), 2018. P. 241-251.
2. Беляева А. В., Гребенюк Е. А. Построение моделей массовой оценки объектов недвижимости с учетом пространственной зависимости. *Проблемы управления*. 2014. № 1. С. 45-52.
3. Богачов С. В., Таран О. П. Грошова оцінка земельної ділянки несільськогосподарського призначення як базис для визначення її вартості. *Економічний простір*. 2008. № 19. С. 99-109.
4. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2011. 316 с.
5. Бруханський Р. Ф. Облік і аналіз у системі стратегічного менеджменту аграрного підприємництва : монографія. Тернопіль : ТНЕУ, 2014. 384 с.
6. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Науково-практичні проблеми відображення земельних ресурсів у системі бухгалтерського обліку. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економіка, управління та адміністрування*. 2019. № 1(87). С. 64-71.
7. Бруханський Р. Ф., Бінчаровська Т. А. Теоретичні та прикладні аспекти бухгалтерського обліку в сфері землекористування. *Економічний аналіз*, 2018. Том 28. № 4. С. 305-312.
8. Васильєв С. В., Олексюк В. О. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. № 9. С. 9-14.
9. Волошин Р. Методологічні засади оцінки землі в контексті земельної реформи. *Прикладна економіка – від теорії до практики* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 20 жовт. 2016 р. Тернопіль : Вектор, 2016. С. 79-81.
10. Воляк Л. В. Аналітична оцінка становлення ринку землі в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. Випуск 7. С. 65-71.

11. Воронін В. О., Костик А. В., Лянце Е. В. Автоматизована оцінка на основі адаптивної моделі ринкового ціноутворення. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Сер.: Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку.* 2013. № 767. С. 118-124.
12. Гаража О. П. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство.* 2015. Вип. 3. С. 65-71.
13. Гмыря В. П. Оценка земли в Украине: состояние, проблемы и перспективы. *Фінансовий простір.* 2012. № 3(7). С. 71-74.
14. Гой В. В., Смоляк В. А. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Бізнес Інформ.* 2011. № 3. С. 100-103.
15. Губар Ю., Вовк Ю. Визначення вартості земельних ділянок населених пунктів наближеним методом. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : збірник наукових праць Західного геодезичного товариства Українського товариства геодезії і картографії. Львів : Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2009. Випуск 1 (17). С. 309-315.
16. Дерій В. А. Бухгалтерський облік землі в Україні та за кордоном. *Бухгалтерія в сільському господарстві.* 2000. № 5. С. 14-15.
17. Дивнич А. В. Методичні підходи при здійсненні експертної грошової оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення. *Наукові праці Полтавської державної аграрної академії.* 2011. № 2. Т. 1. С. 97-104.
18. Дивнич А. В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. *Технологический аудит и резервы производства.* 2012. № 11(3). С. 17-22.
19. Діденко І. Нормативна грошова оцінка землі: наслідки новацій від Держгеокадастру. *БухгалтеріяUA.* 2019. № 10(36). С. 8-12.

20. Економіка довкілля і природних ресурсів : монографія / Ю.В. Дзядикевич, Б.О. Язлюк, Р.Б. Гевко, Ю.І. Гайда та ін.] Тернопіль, 2016. 392 с.
21. Жук И. Н. Управление: словарь-справочник. Москва : Анкил, 2008. 1024 с.
22. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення. *Міжнародний збірник наукових праць*. 2012. Випуск 1(10). С. 97-107.
23. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
24. Іщук О., Белова І. Відображення в обліку земель сільськогосподарського призначення. *Цифрова економіка: тренди та перспективи*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. 25 жовтня 2018 р. Тернопіль : ТНЕУ, 2018. С. 281-286.
25. Кадастровая оценка земли и связанной с ней недвижимости в Испании. Владимир: Ин-т оценки Земли, 1998. 111 с.
26. Кірічек Ю. О., Гайденок Є. Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. Вип. 77. С. 24-29.
27. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 11. С. 28-31.
28. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2015. № 9. С. 22-25.
29. Кустовська О. В., Залевська В. І. Сучасне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. *Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи*: Збірник праць Міжн. наук.-практ. конф. 8-9 листопада 2018 р. Київ, ДП «Компринт», 2018. С. 72-74.
30. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. *Системи обробки інформації*. 2016. Вип. 1. С. 94-99.
31. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Випуск 10. С. 637-641.

32. Ліщук В. І., Московчук А. Т., Ліщук М. Є. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування. *Економічний форум*. 2016. № 1. С. 109-115.
33. Мамонов К. А., Ачкасов А. Є., Анопрієнко Т. В. Особливості здійснення нормативної грошової оцінки землі на основі просторового аналізу. *Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки*. 2014. № 6. С. 31-37.
34. Мартин А. Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати у сучасних умовах? URL: <http://zsu.org.ua/index.php/andrijmartin/91-2011-05-27-14-48-38>
35. Мартинюк М. П. Удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6370>
36. Марчук У. О. Оцінка землі у міжнародній обліковій системі. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер.: Економічні науки*. 2017. Випуск 24. Частина 2. С. 136-140.
37. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22-25.
38. Новаковська І. О. Методологічні основи запровадження платності землекористування та розвитку системи оцінки міських земель. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 130-138.
39. Новаковська І. О. Основи економіки землекористування: монографія. Київ: Просвіта, 2013. С. 95-105.
40. Новаковська І., Самойленко Л. Методичні аспекти застосування коефіцієнтів при визначенні нормативної грошової оцінки. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 1. С. 24-27.
41. Носов С. Оценка земельных участков земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. Москва: ИД «Русская оценка», 2004. 302 с.

42. Обліково-аудиторське забезпечення розвитку земельних відносин: монографія / В. М. Жук, Ю. С. Бездушна, Б. В. Мельничук, Н. Л. Жук, С. М. Остапчук. Київ : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2013. 238 с.
43. Опара В., Домбровська О. Проведення загальнонаціональної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Проблеми безперервної географічної освіти і картографії*. 2018. Вип. 27. С. 49-54.
44. Остапчук Т. П. Облікова оцінка земельних ресурсів: міжнародний досвід та вітчизняна практика. *Вісник ЖДТУ*. 2012. № 2. С. 79-85.
45. Оцінка земель: навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький та ін.; за ред. М. Г. Ступеня. Львів: Новий світ – 2000, 2005. 308 с.
46. Палеха Ю. М. Розвиток ринку земель в Україні та стан їх грошової оцінки (суспільно-географічний аналіз). *Український географічний журнал*. 2011. № 4. С. 45-49.
47. Пархоμεць М. К., Уніят Л. М. Економічна ефективність використання земельних угідь у конкурентному середовищі. *Український журнал прикладної економіки*. 2016. Том 1. № 1. С. 153-162.
48. Пархоμεць М. Напрями підвищення ефективності використання земельних угідь в ринковій економіці. *Прикладна економіка – від теорії до практики* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. 20 жовт. 2016 р. Тернопіль : Вектор, 2016. С. 181-182.
49. Пархоμεць М., Матвійчук М. Удосконалення механізму ціноутворення на сільськогосподарську продукцію з врахуванням ціни землі. *Вісник Тернопільського національного економічного університету*. 2010. Вип. 3. С. 80-91.
50. Петров А., Гетман А. Оценка земли и налогообложение в Швеции. *АПК: экономика, управление*. 1990. № 12. С. 117-119.
51. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>

52. Потлатюк В. С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Вісник Сумського аграрного національного університету. Сер.: Фінанси і кредит.* 2013. № 1. С. 200-206.
53. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 р. № 1808-IV URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>
54. Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016>
55. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 р. № 489. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>
56. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV: URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/print1332502719577659>.
57. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2658-14>.
58. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/105-2018>
59. Реформування підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування на підставі міжнародного досвіду. Ірпінь : НДІ фінансового права, 2014. 32 с.
60. Савчук Л. В., Сеферян А. С. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. *Молодий вчений.* 2017. № 10 (50). С. 89-93.
61. Сай В. М., Винарчик Л. В. Функціонально-планувальні аспекти формування вартості земельних ділянок населених пунктів. *Молодий вчений.* 2016. № 5. С. 253-257.

62. Смирнов И. К. Социально-экономические основы оценки земли в социалистическом обществе. Ленинград: Ленингр. ун-т, 1975. 136 с.
63. Солов'яненко Н. Оцінка земель: теорія, методологія, практика. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 7. С. 36-41.
64. Степаненко Т. О. Теоретичні положення оцінки земель як основа економічного регулювання земельних відносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Економіка і менеджмент*. 2016. Вип. 20. С. 69-72.
65. Степенко О. В. Геоінформаційне забезпечення грошової оцінки земельних ресурсів. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. Вип. 77. С. 53-56.
66. Супрунова І. В. Оцінка землі як складової національного багатства України. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Сер.: економіка, управління та адміністрування*. 2012. № 2(60). С. 275-277.
67. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за ред. М. Г. Ступеня. Львів: «Новий Світ-2000», 2006. 336 с.
68. Трегуб О. М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 19(3). С. 106-111.
69. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 113-118.
70. Третяк А., Третяк В., Ковалишин О. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіст*. 2016. № 5. С. 38-40.
71. Хайнус Д. Д. Шляхи вдосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва. Сер.: Економічні науки*. 2013. № 6. С. 211-217.

72. Чорна Н. П. Агрегати аграрного бізнесу: складові і особливості. *Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в умовах економічної нестабільності*: зб. тез доповідей наук конф проф.-викл. Складу. 14 квітня 2010 р. Тернопіль. 2010. С.71-73.
73. Чорна Н., Шевчук Л. Продовольча безпека держави: проблеми та суперечності інноваційного розвитку. *Схід*. 2013. № 5(125). С. 107-112.
74. Чорний Р. С., Чорна Н. П. Вплив глобалізаційних процесів на розвиток аграрного бізнесу України. *Схід*. 2014. № 6(132). С. 54-60.
75. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 3. С. 93-97.
76. Шипулін В. Д., Палеха Ю. М., Штерндок Е. С. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна : навч. посібник. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 183 с.
77. Штагер О. А. Грошова оцінка землі як інструмент управління. *Проблеми екології*. 2010. № 1-2. С. 164-170.
78. Ярмолюк О. Ф., Суліменко Л. А. Земельні ресурси в системі рахунків бухгалтерського обліку. *Вісник ЖНАЕУ*. 2010. № 2. С. 297-304.