

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ОБЛІКУ І АУДИТУ

Кафедра аудиту, ревізії та аналізу

**МІЖДИСЦИПЛІНАРНА
КУРСОВА РОБОТА**

на тему:

«Земля як об'єкт грошової експертної оцінки»

Студентки групи ОЕЕМ-11
напряму підготовки обліку і аудиту
спеціальності економічна експертиза
Волинська І. М.

Керівник :

Національна шкала _____

Кількість балів: _____

Оцінка: ECTS _____

Тернопіль 2017

ПЛАН

ВСТУП

1. Експертна оцінка землі: економічна сутність та особливості проведення.
2. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування.
3. Аналіз умов та ефективності використання земельних ділянок.
4. Проблеми оцінки вартості об'єктів нерухомості та шляхи їх вирішення.

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. Експертна оцінка землі: економічна сутність та особливості проведення.....	6
2. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування.	12
3. Аналіз умов та ефективності використання земельних ділянок	22
4. Проблеми оцінки вартості об'єктів нерухомості та шляхи їх вирішення.....	27
ВИСНОВКИ.....	32
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	34

ВСТУП

За сучасних умов земля є одним із важливих та складних об'єктів оцінки, що обумовлено її специфікою як територіальної основи і засобу виробництва, недосконалістю нормативно-правової бази та ринком землі, який є нерозвинутим і перебуває у стадії становлення. Оцінка землі необхідна для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності її використання, здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, справляння державного мита тощо. Об'єктивна оцінка земель потребує досконалої та адекватної методики, що дозволить забезпечити землекористування на засадах сталого розвитку.

Теоретико-методологічним та методичним питанням оцінки землі приділяли увагу як зарубіжні, так і вітчизняні учені, такі як Анцирев Ю.Ю., Вессели Р., Волков С.Н., Гордієнко В.П., Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І., Жулавський А.Ю., Еккерт Джозеф К., Канаш О.П., Лихогруд М.Г., Мартин А.Г., Палеха Ю.М., Ромм А.П., Третяк А.М., Харісон Г., Яруллин Р.Р. та інші.

Останніми роками особливої актуальності набуває проблема екологічнобезпечного використання земель, оскільки нераціональне використання земель сільськогосподарського призначення в Україні призвело до зниження родючості ґрунтів, поширення ерозійних процесів, збільшення площ забруднених і деградованих земель. Проблеми підвищення ефективності використання земельних угідь сільськогосподарського землекористування з урахуванням їхнього екологічного стану в процесі інтенсифікації аграрного виробництва є складовою частиною єдиної державної еколого-економічної політики, що забезпечує раціональне використання, охорону та управління земельними ресурсами. У зв'язку з цим організація раціонального й ефективного використання земель передбачає

створення найкращих умов для відтворення та охорони ґрунтової родючості, підвищення її ролі в сільськогосподарському виробництві, науково обґрунтованої взаємодії землі з іншими природними факторами, забезпечення розробки найбільш повних і правильних критеріїв, способів і методів використання земельних ресурсів.

1. ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА ЗЕМЛІ: ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ

Експертна оцінка майна, майнових прав - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі і споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, устаткування транспортні засоби і тому подібне; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових операцій відносно земельних ділянок.

Ст. 201 Земельного кодексу України №2768-III від 25 жовтня 2001 року

З розвитком ринку земельних відносин в Україні роль експертної грошової оцінки землі постійно зростає, оскільки без інформації про вартість землі неможливе успішне проведення трансакцій із земельними ділянками. Ви безумовно маєте бажання приймати економічно обґрунтовані рішення і мати в своєму розпорядженні об'єктивну інформацію про вартість земельної ділянки, що Вас цікавить. Тому проведення оцінки землі стає необхідністю.

Отже , якщо необхідно:

- Придбати або продати земельну ділянку найбільш вигідних умовах;
- Володіти достовірними даними про реальну вартість землі при внесенні її до статутного фонду підприємства, передачі в заставу, оренду, страхуванні і ін.;
- Прийняти оптимальне, економічно обґрунтоване управлінське рішення для вибору стратегії операції;
- Визначити вартість землі при реорганізації, банкрутстві або ліквідації підприємства;

- Отримати вигідний кредит в банці під заставу землі;
- Приватизувати земельну ділянку;
- Визначити вартість землі або права користування нею в бухгалтерському обліку;
- Знизити рівень фінансових ризиків при кредитуванні;
- Визначити величину нанесеного збитку, в результаті порушення майнових прав;
- Отримати документальні підтвердження (звіт про оцінку землі), які матимуть юридичну силу як на етапі здійсненні операції, так і в рамках судового розгляду,

Оцінка землі має на меті визначення ринкової вартості землі або ринковій вартості права оренди земельної ділянки. Ринкова вартість землі, в першу чергу, залежить від її місцеположення і впливів зовнішніх чинників, а також від попиту і пропозиції на ринку земельних ділянок, і не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання іншої ділянки еквівалентної корисності. Оцінка землі враховує кількісний і якісний склад комунікацій і можливість приєднання до існуючих мереж, у випадку якщо на земельній ділянці планується будівництво об'єктів нерухомості. Важливим чинником при визначенні ринкової вартості землі, за умови забудови ділянки поліпшеннями є дані інженерно-геологічних і інженерно-геодезичних досліджень що дозволяють визначити склад, стан і властивості ґрунтів і дані про ситуацію і рельєф місцевості, необхідні для прогнозування можливого будівництва, а також витрат пов'язаних з будівництвом.

Визначення ринкової вартості права оренди, залежить від прав орендаря, терміну дії пропозиції, обтяжень права оренди, прав інших осіб на оцінюваний об'єкт і цільового призначення (дозволеного використання) земельної ділянки.

. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна та майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні», Законом України «Оцінку землі» і «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», оцінка

земельних ділянок здійснюється наступними підходами: доходним (капіталізації чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок), підхід залишку землі (облік витрат на земельні поліпшення). Кожен з перерахованих підходів має свої особливості і специфіку їх використання.

При оцінці земельних ділянок порівняльний (ринковий) метод є найпривабливішим оскільки максимально орієнтований на кон'юнктуру ринку. Труднощі його використання, проте полягають у відсутності розвинутого ринку землі, а також в недостатньо розроблених поправках, що впливають на вартість, при зіставленні існуючих продажів і відсутності кількісних значень коефіцієнтів, що коректують.

Дохідний підхід використовується у тому випадку, якщо земельна ділянка приносить прибуток від господарської діяльності або від здачі її в оренду окремо від будівель і споруд, тобто вартість ділянки відображає його здатність приносити прибуток в майбутньому. Підхід залишку землі використовується при оцінці земельних ділянок з поліпшенням. Визначення витрат на земляних ділянках, в цьому випадку, здійснюється на підставі ринкової вартості цих поліпшень за умови найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Інформація, необхідна для проведення робіт з оцінки землі:

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

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

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

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

Незалежна оцінка землі потрібно для наступних цілей:

- внесення до статутного капіталу;
- оцінка земельної ділянки для цілей оподаткування (договору купівлі-продажу, дарування, оформлення спадщини);
- оцінка інвестиційної привабливості;
- для цілей бухгалтерського обліку.

Оцінка земельної ділянки включає в себе наступні етапи:

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

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

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

Таким чином, для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності використовується вартість земельної ділянки, що визначена за її експертною грошовою оцінкою, яка проведена організацією, яка має ліцензію на виконання землеоціночних робіт.

Щодо справляння збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, то згідно пункту 9 статті 1 Закону України від 26.06.1997 № 400/97-ВР «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», платниками збору на обов'язкове державне пенсійне страхування є, серед іншого, підприємства, установи та організації незалежно від форм власності та фізичні особи, які придбавають нерухоме майно, за винятком державних підприємств, установ і організацій, що придбавають нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів, установ та організацій іноземних держав, що користуються імунітетами і привілеями згідно із законами та міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також громадян, які придбавають житло і перебувають у черзі на одержання житла або придбавають житло вперше. Стаття 2 цього ж Закону України визначає, що об'єктом оподаткування є вартість нерухомого майна, зазначена в договорі купівлі-продажу такого майна.

Таким чином, законодавство про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування чітко встановлює, що базою для визначення збору є не спеціально проведена оцінка земельної ділянки, а вартість ділянки, що зазначена у договорі купівлі-продажу, котра при продажу земельних ділянок державної та комунальної власності визначається за їх експертною

грошовою оцінкою. Зважаючи на це, потреби у проведенні оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, у разі продажу земельних ділянок державної та комунальної власності немає.

Слід окремо відзначити, що оцінка нерухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, здійснюється у обмеженій кількості випадків, передбачених статтею 172 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, з метою визначення бази оподаткування доходу, отриманого платником податку від продажу (обміну) нерухомого майна. У випадку продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, коли вигодонабувачем є відповідний бюджет, необхідність оподаткування одержуваного бюджетом від продажу доходу чинним законодавством України не передбачена.

2. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, який, відповідно до чинного законодавства, – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [1]. Основними відомостями Державного земельного кадастру про оцінку землі у межах адміністративно-територіальних одиниць є: відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративнотериторіальної одиниці і відомості про бонітування ґрунтів адміністративнотериторіальної одиниці [1]. По суті оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру.

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

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

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

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

– існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду [2].

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [3], Закону України «Про оцінку земель» [4], Податкового кодексу України [5], Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [6], Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) [7], Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [8] тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» [4, ст. 5] виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Нормативна грошова оцінка здійснюється на землях усіх категорій та форм власності. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона проводиться один раз у 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського призначення – один раз у 7-10 років. Усі види оцінки земель перебувають у системі Державного земельного кадастру та пов'язані між собою (рис.1).



Рис. 1. Оцінка землі у системі Державного земельного кадастру

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

Нормативна грошова оцінка провадиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» і побудована на методичній основі, відмінній від ринкової. Тому не враховуються важливі чинники формування ринкової вартості землі такі як: конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії, умови інвестування тощо. Результати грошової оцінки не завжди будуть співпадати із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана в результаті комерційної угоди між сторонами.

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

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

На відміну від нормативної експертна грошова оцінка земельних ділянок розглядається як частина оцінки нерухомості – житлової,

виробничої, комерційної, – ринки якої сформовані у багатьох регіонах України. Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Отже, експертна оцінка ґрунтується на інших засадах, що дозволяють застосовувати гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладені в постанові Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок в Україні» [9].

Грошова оцінка здійснюється як на сільськогосподарських, так і на несільськогосподарських землях (табл.1).

Таблиця 1

Категорії та методи оцінки земель

Категорії земель	Методичні основи оцінки
<p>1. Землі сільськогосподарського призначення: 1.1 сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); 1.2 несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо)</p>	<p>На основі рентного доходу (абсолютного або диференційованого), який створюється при вирощуванні зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 р.; на основі Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення</p>
<p>2. Землі несільськогосподарського призначення: 2.1 землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; 2.2 землі природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого,</p>	<p>На основі рентного доходу від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування; на основі капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту від земельних ділянок відповідного</p>

<p>рекреаційного та історико-культурного призначення; 2.3 землі водного фонду; 2.4 землі лісового фонду: - лісові вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю та не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками та протипожежними розривами; - нелісові землі, зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами тощо і зайняті сільсько-господарськими угіддями, надані для потреб лісового господарства) та болотами і водоймами для потреб лісового господарства.</p>	<p>функціонального використання; на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від водних об'єктів, що розташовані на оцінюваній земельній площі; на основі суми оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань; на основі положень, викладених у відповідних розділах Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.</p>
---	---

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є: просторові – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо; правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності; кількісні – площа, ширина, глибина; якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням, та економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [10].

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

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

Витратний підхід, що можна використовувати, має також суттєвий недолік: більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість;

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

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

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

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення)[12].

Упровадження такого підходу в Україні упередить створення великої кількості оціночних механізмів, які можуть призвести до неефективності

процесу оцінки нерухомості та стягнення податків, зростання витрат на ці процеси та проведення несправедливих оцінок нерухомості. Водночас повинна існувати диференціація оцінки землі та її поліпшення за їх типами для утворення чіткої оціночної бази. Це дасть можливість оцінювачу максимально врахувати відмінності у ціноутворюючих чинниках, а платнику податків зрозуміти, як і які аспекти були враховані при оцінці нерухомості.

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

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

2) при проведенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р. використовувалися такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності (0,35); середньорічна врожайність зернових з 1 га за 1986-1990 рр. (31,5 ц); середньорічна вартість реалізації 1 ц зерна за 1986-1990 рр. (17 грн.); середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. (303 грн.), ставка капіталізації 3%, що відповідає строку капіталізації 33 роки. Ці показники є застарілими і не відповідають існуючим реаліям;

3) не передбачено врахування реальної динаміки виробничих витрат, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників, хоча індексація показників нормативної грошової оцінки ріллі має здійснюватися відповідно до рішення Кабміну України (кумулятивне значення коефіцієнта

індексації нормативної грошової оцінки земель 1995 році станом на 1 січня 2015 року становить 3,997);

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

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

7) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природносільськогосподарського районування України, на якому наголошує Земельний кодекс України (ст. 179) та яке здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм [13];

8) методика не враховує впливу екологічних факторів на ефективність використання земельних ресурсів. Відомо, що у зоні впливу промислових підприємств урожайність зернових культур знижується на 20-30, соняшника – на 15-20, овочів – 25-30, кормових – 23-28% [14]. Крім того на якість землі негативно впливають перезволоження, засолення, підкислення, водна та вітрова ерозії тощо [15].

Недоліки експертної та нормативної грошової оцінки землі дозволили систематизувати напрями їх удосконалення, що пропонуються (табл.2).

Таблиця 2

Напрями удосконалення експертної та нормативної грошової оцінки землі

<i>Напрями удосконалення</i>
<i>1. Експертна грошова оцінка земельних ділянок</i>
1.1. На рівні законодавства передбачити звільнення суб'єктів оціночної

діяльності від кримінальної відповідальності при підготовці звіту про оцінку.

1.2. Забезпечити запровадження принципу «єдиного вікна» для ліцензованих оцінювачів з метою одержання ними повної і оперативної інформації про об'єкт оцінки.

1.3. Чітко визначати вимоги щодо кваліфікації оцінювачів, які здійснюють масову оцінку; процедури оцінювання; побудови моделі масової оцінки; вихідних даних; адекватності методів оцінювання типам нерухомого майна; результатів оцінки; звіту про масову оцінку.

2. Нормативна грошова оцінка землі

2.1. Використовувати при проведенні оцінки нормативів диференціального рентного доходу 2012 року на основі даних про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств за останні роки та ставку Національного банку України.

2.2. Установити, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення, що дозволяє привести Методику у відповідність до пункту 2 ст. 22 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III.

2.3. Запровадити визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення відповідно до нормативів капіталізованого рентного доходу та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки.

2.4. Запровадити підхід, згідно якого технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення адміністративно-територіальної одиниці повинна включати шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів, які повністю або частково входять до складу цієї адміністративно-територіальної

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

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

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

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. Однак зараз хочеться акцентувати увагу саме на грошовій оцінці земельних ділянок.

3. Аналіз умов та ефективності використання земельних ділянок.

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

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

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

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

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

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:

– розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову

(експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

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

– існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду [4].

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [5], Закону України «Про оцінку земель» [6], Податкового кодексу України [7], Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [8], Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів) [9], Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10] тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» [6, ст. 5] виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

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

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення. Вона, як зазначено вище, може бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері. Нормативна грошова оцінка провадиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової

оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» і побудована на методичній основі, відмінній від ринкової. Тому не враховуються важливі чинники формування ринкової вартості землі такі як: конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії, умови інвестування тощо. Результати грошової оцінки не завжди будуть співпадати із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана в результаті комерційної угоди між сторонами.

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

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

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

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

Грошова оцінка земельних ділянок обумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є: просторові – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо; правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об'єкт приватної власності; кількісні – площа, ширина, глибина; якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов'язані з її майбутнім використанням, та економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [12].

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

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

Витратний підхід, що можна використовувати, має також суттєвий недолік: більш якісні землі сільськогосподарського призначення потребують менших витрат на їх освоєння, а відповідно мають меншу вартість;

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

- обмеженість доступу оцінювачів до необхідної інформації.

Незважаючи на те, що згідно ст. 11 «Договір на проведення оцінки майна»[13] та ст. 24 «Права оцінювачів» Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі

мають право доступу до майна, документації та іншої інформації, яка є необхідною або має суттєве значення для оцінки, а власники такої інформації, мають право такої інформації не надавати; – недосконалість ліцензійних умов, пов'язаних з господарською діяльністю щодо проведення землеоціночних робіт.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі та її поліпшення як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення).[14]

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

4. Проблеми оцінки вартості об'єктів нерухомості та шляхи їх вирішення.

Зростання ринку оцінних послуг вже сьогодні об'єктивно обумовлює необхідність більш фундаментальної розробки і вдосконалення наукових основ, а також методики оцінки майна та майнових прав в ринкових умовах з урахуванням регіональних, специфічних особливостей України і відповідно до міжнародних досвіду та стандартів оцінки.

Разом з тим існують проблеми оцінки вартості нерухомості суб'єктами оцінки, зокрема те, що при неможливості визначення вартості оцінюваного об'єкта за допомогою прибуткового, порівняльного чи затратного підходів оцінки, оцінювач пише обґрунтовану відмову від проведення оцінки. Цією можливістю оцінювачі часто зловживають, що призводить до спотворення підсумкового результату.

Головною ж проблемою при оцінці нерухомості є недостовірність ставок по орендній платі при використанні прибуткового підходу. Власники нерухомості йдуть від податків, у зв'язку з чим на папері занижують вартість оренди. Після того як вартість квартири розрахована трьома методами, обчислюється підсумкова вартість квартири. Найчастіше оцінювачі використовують такі вагові коефіцієнти: 0,2 для витратного підходу, 0,5 для порівняльного і 0,3 для прибуткового.

Існує ряд проблем при використанні порівняльного підходу. По-перше, це оцінка нерухомості у віддалених районах. Там, де невелика кількість угод із продажу нерухомості, оцінювачу важко знайти проданий аналог запропонованій нерухомості, у зв'язку з чим оцінювач змушений робити суб'єктивні висновки, які ґрунтуються на його досвіді, що суперечить даному підходу. По-друге, оцінювач працює не за ціною (кінцевий результат угоди), а за вартістю (ймовірна ціна покупки або продажу). Таким чином оцінювач працює не з конкретними цифрами, а з імовірністю появи цих цифр. Тому існує проблема того, що передбачувана подія не завжди настає, в зв'язку з чим результат оцінки може розходитися з дійсністю. По-третє, коли

оцінювач працює за ціною (тобто, бере результат угоди з договору), виникає проблема недостовірності договірної ціни і реальної суми, по якій нерухомість була продана. Ціну роблять менше, щоб зменшити оподатковувану базу.

Також, існують проблеми у банків при визначенні ліквідаційної вартості об'єкта. При видачі кредиту під заставу нерухомості банк видає суму меншу, ніж вартість оцінки. Це пов'язано з тим, що в разі реалізації застави банк, по-перше, понесе певні витрати, а по-друге, банку потрібно повернути гроші якнайшвидше, в зв'язку з чим банк виставить об'єкт за зниженою (ліквідаційною) вартістю. Таким чином, ліквідаційна вартість - це вартість, коли об'єкт оцінки повинен бути відчужений в термін, менший терміну експозиції аналогічних об'єктів. Тому, необхідно визначити звичайний термін відчуження, а з цим виникають проблеми, так як виставлення на продаж не реєструється, його можна дізнатися тільки у фактичних продавців. А це приведе до спотворення інформації, що ускладнює визначення ліквідаційної вартості об'єкта нерухомості.

Слід зазначити, що головною проблемою в роботі оцінювачів являється недостовірність необхідної інформації. Для її вирішення пропонується законодавчо зобов'язувати надавати оцінювачам інформацію про вартості нерухомості, які необхідні оцінювачу. На мою думку, це наблизить результат оцінювача до реальної вартості нерухомості, що, в свою чергу, дасть більш чітке уявлення про стан ринку нерухомості на сучасному етапі.

Проблемою також є те, що при витратному методу оцінки об'єкта нерухомості притаманні певні обмеження і недоліки. Зокрема, він не відображає вартості прогнозованих доходів; не враховує варіант найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта; його застосування затрудняє визначення зносу, особливо, якщо об'єкту понад десять років, а також балансова вартість об'єкту не відповідає ринкової, а головний недолік – при оцінці будівель не враховується вартість земельної ділянки, а враховується лише вартість активів.

Необхідно також зазначити те, що на теперішній час нормативна грошова оцінка землі також є недосконалою та має недоліки. Основні з них такі:

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

2) при проведенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р. використовувалися такі вихідні дані: коефіцієнт норми рентабельності (0,35); середньорічна врожайність зернових з 1 га за 1986-1990 рр. (31,5 ц); середньорічна вартість реалізації 1 ц зерна за 1986-1990 рр. (17 грн.); середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986-1990 рр. (303 грн.), ставка капіталізації 3%, що відповідає строку капіталізації 33 роки. Ці показники є застарілими і не відповідають існуючим реаліям;

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

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

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

7) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно-сільськогосподарського районування України, на якому наголошує Земельний кодекс України (ст. 179) та яке здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм [15];

8) методика не враховує впливу екологічних факторів на ефективність використання земельних ресурсів. Відомо, що у зоні впливу промислових підприємств урожайність зернових культур знижується на 20-30, соняшника – на 15-20, овочів – 25- 30, кормових – 23-28% [16]. Крім того на якість землі негативно впливають перезволоження, засолення, підкислення, водна та вітрова ерозії тощо [17].

Тому, для більш ефективного функціонування оцінних структур в Україні повинен здійснюватися розвиток інституту оцінки в таких напрямках:

1. розвиток і вдосконалення законодавчо-правової та нормативно-довідкової бази ринку оцінних послуг;
2. розвиток і вдосконалення теорії, методології і практики процесу оцінки різного роду майна;
3. комплексна комп'ютеризація процесів оціночної діяльності на базі вдосконалення та розробки економіко-математичних моделей і алгоритмів;
4. підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації фахівців, розробка та видання науково-методичної та навчальної літератури з оціночної діяльності;

5. систематизація та створення бази даних оціночної діяльності
за видами майна;

організація науково-практичних семінарів, конференцій, нарад з актуальних
проблем оціночної діяльності. [

ВИСНОВКИ

Отже, окреслення основних теоретичних засад та виявлення проблем оцінки землі, як важливого природного ресурсу, кількість якого є обмеженою, дозволило: здійснити ретроспективний аналіз оціночних землепорядних робіт; розглянути основну нормативно-правову базу, що регулює оціночну діяльність в Україні та узагальнити основні аспекти міжнародних підходів в галузі оцінки землі; систематизувати напрями удосконалення методичних і правових засад експертної та нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має стати базою для формування ринку землі в Україні, що забезпечить його розвиток на засадах сталого розвитку.

Земля – основний і незамінний ресурс для сільськогосподарського виробництва. За обсягом придатних для сільськогосподарського виробництва земельних ресурсів Україна – одна з найбагатших країн світу. На душу населення в Україні припадає 0,9 га сільськогосподарських угідь, в тому числі 0,7 га ріллі. Протягом останніх років ці показники не зменшуються, що пов'язано зі зменшенням чисельності населення.

За європейськими мірками показники землезабезпечення в Україні досить великі. Незважаючи на значні ресурси, раціональне використання землі – одне з найважливіших народногосподарських завдань. Проблема й у тому, що в Україні дуже високий рівень залучення земель у сільськогосподарський оборот: сільськогосподарське освоєння території – 69%, розораність с.-г. угідь – 78% або 56 % території.

Основне завдання оцінки землі – визначити заходи, які б забезпечили найефективніше використання земельних ресурсів з дотриманням екологічних вимог. Складові її аналізу:

1. визначення структури с.-г. угідь та можливостей її поліпшення;

2. вивчення ступеня використання орних земель, зокрема наявності науково обґрунтованих сівозмін, рівня їх освоєння;
3. визначення ефективності використання земельних ресурсів та можливостей її підвищення.

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

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – 61 с.
2. Про міжнародну оцінку земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://obuch.com.ua/pravo/18627/index.html?page=6>.
3. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – 27 с.
4. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – 229 с.
5. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – 112 с.
6. Постанова Кабміну України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. – № 213. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
7. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 22.08.2013, №508. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
8. Постанова Кабміну України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 11 жовтня 2002, №1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002%D0%BF>.
9. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000.

10. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf.

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

12. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.

13. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic.

14. Дорогунцов С. І Екологія: підручник / С. І. Дорогунцов, К. Ф. Коценко, М. А. Хвесик; за ред. С. І. Дорогунцова – К. : КНЕУ, 2005. – 371 с.

15. Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень [Текст] / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2011. – Т. 24(63). - № 3. – С. 27 – 32.