

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування
та інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

СЕМЧЕНКО Каріна Сергіївна
Грошова оцінка земель у формуванні ринкового
середовища аграрної сфери // Monetary valuation of lands
in the formation of the market environment
of the agrarian sphere

спеціальність: 051 - Економіка
освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого
майна

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи ЕОЗм-21
К. С. Семченко

Науковий керівник:
к.е.н., доцент, А. М. Бутов

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«___»_____20___ р.

Завідувач кафедри

_____ Б. О. Язлюк

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ У РИНКОВИХ УМОВАХ	5
1.1. Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель	5
1.2. Еволюція застосування нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	14
Висновки до розділу 1	22
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРАКТИКИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	23
2.1. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель	23
2.2. Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання	30
Висновки до розділу 2	38
РОЗДІЛ 3. МОДЕЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	39
Висновки до розділу 3	62
ВИСНОВКИ	63
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	66

ВСТУП

Актуальність теми. Грошова оцінка земель є ключовим інструментом у формуванні ефективного ринкового середовища аграрної сфери. Вона визначає вартість землі з урахуванням різних чинників, таких як родючість, місцезнаходження, економічні можливості для сільськогосподарського виробництва та інші параметри. У процесі ринкових реформ в аграрному секторі, грошова оцінка земель сприяє не лише економічній стабільності, але й розвитку нових механізмів управління земельними ресурсами, що створює умови для сталого розвитку аграрної сфери.

Грошова оцінка земель є основою для формування ринкового середовища в аграрній сфері, оскільки вона впливає на всі аспекти управління земельними ресурсами, починаючи від визначення вартості землі і закінчуючи формуванням ефективної податкової та орендної політики. Вона стимулює ефективне використання землі, покращує інвестиційний клімат і підтримує сталий розвиток аграрної економіки. Однак для досягнення максимального ефекту необхідно постійно вдосконалювати методи грошової оцінки, враховуючи зміни в ринкових умовах і технологічний прогрес.

Методичні підходи щодо оцінки землі, види оцінок та їх теоретичне й практичне значення розглядали багато науковців та практиків, зокрема: Т. Анопрієнко, О. Борденюк, О. Гнітецький, М. Дубенкова, Л. Касперевич, Ю. Кірічек, А. Кошель, І. Кошкалда, С. Максимов, В. Месель-Веселяк, О. Микула, М. Покальчук, А. Третьак, А. Федун, Я. Шевченко, Б. Язлюк та ін.

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є дослідження сучасного стану грошової оцінки земель у формуванні ринкового середовища аграрної сфери.

Перед роботою стояли такі завдання:

- розкрити сутність грошової оцінки земель як одного із важелів ринку земель;

- дослідити еволюцію застосування нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- охарактеризувати методичні підходи до визначення грошової оцінки земель;
- розкрити особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання;
- проаналізувати можливості державного регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні.

Об’єкт дослідження – грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель.

Предмет дослідження – процеси визначення грошової оцінки земель в умовах формування ринкового середовища аграрної сфери.

Методи дослідження. У ході дослідження для вирішення поставлених завдань ми застосували такі методи: емпіричний, аналізу і синтезу, узагальнення, систематизації, групування, порівняльно-правовий, системного та функціонального аналізу, а також прогнозування.

Наукова новизна проведеного дослідження полягає у розкритті особливостей моделювання державного регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні.

Практична значущість результатів дослідження полягає у обґрунтуванні висновків та розробці пропозицій щодо підвищення ефективності методичні підходи до визначення грошової оцінки земель та оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В РИНКОВИХ УМОВАХ

1.1. Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель

Одним із ефективних механізмів регулювання земельних відносин є економічний. Він стає особливо важливим у ринкових умовах, коли кількість власників земельних ділянок, які скористалися своїм правом на власність під час приватизації, постійно зростає. Також швидко розвивається продаж земельних ділянок для комерційного використання. Вторинний ринок земель також набув значного розвитку. На ньому переважно укладаються угоди щодо ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських споруд, для ведення садівництва та особистого селянського господарства. Угоди про продаж присадибних земельних ділянок є майже в кожному населеному пункті країни, і їх велика кількість часто свідчить про життєздатність цих населених пунктів.

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні має свої специфічні риси. Зокрема, до ринкового обігу були залучені земельні ділянки, надані громадянам України в межах норм безоплатної приватизації з пасивних земель. Незважаючи на наявність значних обмежень, ринок демонструє певну активність, хоча не в тій мірі, як очікувалося. Продавці та покупці діють з обережністю. Недоліки в правовій базі, численні обмеження, складна процедура передачі прав на земельні ділянки, низький рівень доходів селян і високі ризики у сільськогосподарському виробництві стримують повноцінний розвиток ринку. У зв'язку з цим постає потреба в розробці комплексного механізму визначення вартості земельних ділянок у сучасних ринкових умовах, що вимагає подальших наукових досліджень.

Земельна реформа, яка розпочалася в Україні в 1991 році, заклала основи для розвитку ринкових земельних відносин та сприяла активному поширенню ринкових операцій з земельними ділянками. Це створило умови для впровадження масової оцінки земель як важливого економічного

інструмента для регулювання земельних відносин, зокрема для визначення плати за землю. Така оцінка ґрунтується на стандартизованих методах математичного аналізу ринкових даних і їх перевірці за допомогою статистичних інструментів.

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є важливим кроком з боку держави, що надає власникам земельних ділянок можливість повноцінно реалізовувати свої права на володіння, користування та розпорядження ними. Варто зазначити, що різні види грошової оцінки мають значні відмінності. Нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється на землях усіх категорій і форм власності відповідно до затверджених державних нормативно-правових актів, таких як закони, стандарти, норми та правила, а також відповідно до міжнародних стандартів оцінки.

Законодавством визначено, що «нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах населених пунктів та сільськогосподарського призначення проводиться щонайменше раз на 5-7 років, а для земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – не рідше ніж раз на 7-10 років» [37]. На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється за потреби, а її результати (звіт) дійсні протягом одного року, а для цілей оподаткування – протягом шести місяців з дати оцінки.

Виконавцями нормативної грошової оцінки земель є юридичні особи, в складі яких працюють сертифіковані інженери-землевпорядники. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють фізичні та юридичні особи, що мають у своєму штаті оцінювачів із кваліфікаційними сертифікатами з експертної оцінки земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка базується на дохідному підході, тоді як для експертної оцінки можуть використовуватися три підходи – дохідний, витратний, порівняльний або їх комбінація.

Нормативна грошова оцінка земель базується переважно на використанні нормативних даних, тоді як експертна оцінка застосовує статистичні та реальні дані, характерні для об'єкта оцінки на момент її проведення. Таким чином, для кожного типу оцінки використовуються різні вихідні дані та підходи.

Закон України «Про оцінку земель» [37] регулює процес грошової оцінки земель і визначає випадки, коли її проведення є обов'язковим (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок [37]

№ з/п	Випадки проведення грошової оцінки	Обов'язково		Необов'язково (за згодою сторін)	
		нормативна	експертна	нормативна	експертна
1	2	3	4	5	6
1.	Визначення розміру земельного податку за земельні ділянки: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+			
2.	Визначення розміру орендної плати за земельні ділянки: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+		+	+
3.	Визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+			
4.	Визначення вартості земельних ділянок при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.			+	+
5.	Визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва на земельних ділянках: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+			
6.	Розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+			
7.	Відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.	+		+	+

Продовження табл.1.1

1	2	3	4	5	6
8.	Відчуження та страхування земельних ділянок: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
9.	Відповідно до закону застави земельної ділянки: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
10.	Визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення на земельних ділянках: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
11.	Визначення вартості земельних ділянок, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
12.	Визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з часткою майна, яке є власником земельної ділянки: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
13.	Виділення або визначення частки у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності: - держави; - територіальної громади; - приватної особи (фізичної або юридичної).		+		
14.	Відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
15.	Визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором на земельних ділянках: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
16.	Рішення суду по земельним ділянкам: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.		+		
17.	Інші випадки для земельних ділянок: - державної власності; - комунальної власності; - приватної власності.			+	+

Проблема природи земельної ренти та оцінки вартості земель досліджувалася ще з давніх часів, проте єдиної думки щодо цих економічних категорій досі не існує. Еволюція цих понять відповідає загальному розвитку економічної науки і тісно пов'язана з змінами у виробничих відносинах. Сучасна оцінка земель має ґрунтуватися на ринкових підходах, основою яких є ринкова вартість земельних ділянок.

Дослідження базується на базовій гіпотезі, що земельні ресурси є унікальним багатством із власною економічною цінністю, соціальною значимістю та метою використання. Важливим аспектом оцінки цього

соціального блага є визначення земельної ренти та методів її раціонального і збалансованого перерозподілу між усіма суб'єктами земельних відносин (землевласниками та землекористувачами, місцевими громадами, державою) для забезпечення їх еколого-економічних інтересів і підвищення рівня суспільного та індивідуального добробуту.

Отже, оцінка земельних ресурсів є економічною основою для розвитку земельних відносин і займає одне з ключових місць у формуванні ринкової економіки країни. Проте, незважаючи на наявність великої кількості наукових праць, таких як дисертації, монографії, стандарти та методичні посібники, завдання об'єктивного визначення різних видів оціночної вартості земель і нерухомого майна залишається складним для дослідників і практикуючих оцінювачів.

Якість і достовірність показників масової оцінки значною мірою залежать від стану земельного кадастру. Для країн, що розвиваються, характерні такі проблеми:

1) Реєстрація земельних ділянок. Нелегальне використання земель часто спостерігається в сільських районах, що призводить до фрагментарної інформації і, як наслідок, до неадекватного обліку земель та відсутності релевантних даних для розрахунку оцінки земель і бази оподаткування.

2) Відсутність скоординованості. Існує відсутність узгодженості між різними рівнями системи управління земельними ресурсами, протиріччя в процесі регулювання, а також відсутність узгоджених систем збору та обробки інформації.

Оцінка земель є важливою характеристикою земельних ділянок як об'єктів Державного земельного кадастру. Ведення кадастру, відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» [ЗУ], має здійснюватися на основі принципів об'єктивності, достовірності та повноти відомостей. Дотримання цих принципів повинно реалізовуватися, зокрема, через врахування ринкової вартості земель як основи для визначення земельного податку.

Слід зазначити, що характерною рисою сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є визначення оціночних показників на неринковій основі, без врахування кон'юнктури ринку земель.

Системи масової оцінки земель та іншого нерухомого майна функціонують у багатьох країнах або як частина системи управління земельними ресурсами, або як елемент системи публічних фінансів, що використовує земельний кадастр для оподаткування та інших цілей. Необхідність масової оцінки виникла, коли уряди почали запроваджувати податок на майно, що вимагало одночасної оцінки великої кількості об'єктів нерухомості за низької собівартості оцінювання.

Основним завданням системи масової оцінки земель є забезпечення справедливої сплати податків на майно усіма землевласниками та власниками нерухомості. Масова оцінка земель активно розвивається з початку ХХ століття, коли уряди почали шукати недорогі, однорідні, точні та справедливі методи оцінки всіх об'єктів нерухомості для оподаткування. У наступні десятиліття швидкий розвиток статистичного моделювання та комп'ютерних технологій суттєво сприяв вдосконаленню масової оцінки.

У постсоціалістичних країнах з перехідною економікою, де оцінка земель та нерухомого майна стала актуальною після введення або відновлення права приватної власності на землю, системи масової оцінки для цілей оподаткування почали активно розвиватися в 1990-х роках.

Нормативна і масова оцінки земель істотно відрізняються за сутністю методів оцінки, методичними підходами до оцінки, інформаційною базою та наявністю похибок (див.табл. 1.2).

Встановлено, що масова оцінка земель та іншого нерухомого майна полягає в систематичній оцінці груп об'єктів земельних ділянок і нерухомості, що проводиться на визначену дату з використанням стандартних процедур і методів статистичного аналізу. У той же час, окремі оцінки фокусуються на визначенні вартості конкретних ділянок та інших об'єктів

нерухомого майна. Один із ключових принципів полягає в тому, що масова оцінка проводиться в інтересах суспільства.

Таблиця 1.2

Порівняльний аналіз підходів до оцінки земель на нормативній та ринковій базі [17, с. 95]

Характеристика	Нормативна оцінка земель	Ринкова оцінка земель	
		Індивідуальна	Масова
Вид вартості	нормативна	ринкова	ринкова
Метод оцінки	проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів	оцінювач має право застосовувати самостійно методи проведення оцінки об'єкта відповідно до стандартів оцінки	основний метод – метод масової оцінки – процес визначення вартості за групування об'єктів оцінки, що мають схожі характеристики, у межах якого використовуються математичні й інші методи моделювання вартості на основі підходів до оцінки
Методичний підхід до оцінки	визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу земель відповідної категорії	можливе застосування дохідного, витратного і порівняльного підходів до оцінки	побудова моделі оцінки ринкової вартості із застосуванням дохідного, витратного і порівняльного підходів
Інформаційна база	відомості Державного земельного кадастру, документація із землеустрою	дані щодо ринку об'єктів нерухомості, їх обігу	весь масив інформації, необхідний для проведення оцінки
Наявність похибки	наявність значних похибок через невідповідність реальній ринковій ситуації	похибка може бути, але вона не суттєва	менша похибка, ніж у разі застосування методів масової оцінки

Широко розповсюджена практика покладає відповідальність за проведення та забезпечення масової оцінки земель і нерухомості, а також за підтримання відповідних баз даних, на органи управління земельними ресурсами. У багатьох країнах цю відповідальність також несуть податкові

або фінансові органи. В деяких країнах місцеві органи влади відіграють ключову роль в оцінці нерухомості.

Органи управління земельними ресурсами займають провідну позицію у розробці та реалізації масових методик оцінки, а також відповідають за створення і впровадження методів і методологій масової оцінки. Іноді масова оцінка здійснюється за підтримки громадських організацій і компаній приватного сектору.

Таким чином, оцінка земель є важливою складовою процесу управління земельними ресурсами, слугуючи балансовим чинником для узгодження інтересів держави, громад, підприємців та громадян (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Оцінка земель як складова процесів управління земельними ресурсами [17, с. 95]

На основі досвіду закордонних країн було підтверджено, що ідентифікація об'єктів оподаткування має ключове значення для функціонування систем масової оцінки. Ці системи варіюються: в одних країнах об'єктами оцінки є лише земельні ділянки, тоді як в інших враховуються всі складові майнового комплексу, включаючи поліпшення, що додаються до земель. У деяких країнах також використовуються різні методичні підходи до визначення об'єктів масової оцінки в урбанізованих і сільських зонах.

З огляду на великі площі земель сільськогосподарського призначення в Україні та їхній пріоритет на державному рівні, питання раціонального використання земель, збереження та підвищення їхньої родючості залишається актуальним. Відкриття ринку сільськогосподарських земель відновило конституційні права громадян України на володіння, користування та розпорядження своєю власністю.

Згідно з офіційними даними Держгеокадастру України, «за перші 100 днів після відкриття ринку земель було відчужено 28 288 земельних ділянок загальною площею 70,57 тис. гектарів. Середня вартість одного гектара відчужених земель становила 43 879 гривень. За цей же період було успадковано 77 103 земельні ділянки загальною площею 153,21 тис. гектарів. Серед них майже 9 тис. ділянок були предметом купівлі-продажу для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з загальною площею понад 32 тис. гектарів. Також варто відзначити, що більше 22 тис. угод стосувалися земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які мали цільове призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для особистого селянського господарства (загальною площею близько 60 тис. гектарів)» [19, с. 37].

На сучасному етапі забезпечення публічності та прозорості функціонування ринку земель є особливо важливим.

1.2. Еволюція застосування нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Земля та її родючість є не лише основним засобом виробництва в сільському господарстві, а й активом, що активно використовується в процесі агровиробництва. Тому її слід оцінювати так само, як і будь-який інший актив. Оцінка земель набуває особливого значення в умовах децентралізації влади, коли територіальні громади отримують право розпоряджатися землями, які їм належать, а також напередодні формування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що активно реалізується в Україні. У зв'язку з цим необхідно розробити більш достовірні та науково обґрунтовані методичні підходи для визначення вартості земель сільськогосподарського призначення.

Перш за все, варто зазначити, що при визначенні вартісної оцінки землі необхідно враховувати її унікальні характеристики, які описують землю як засіб праці, предмет праці та просторовий базис. Це включає природну якість ґрунту, властивості, що впливають на зручність обробітку, здатність реагувати на додаткові інвестиції в поліпшення земель, а також місце розташування земельної ділянки та інші чинники.

Ця характеристика розглядає землю як триєдиний засіб виробництва. Наприклад, на ефективність землі як засобу праці впливають природні якості ґрунту, що визначають певний рівень нормативної (природної) урожайності. В свою чергу, на ці природні якості та нормативну урожайність впливають культури сівозміни, дотримання яких є критично важливим у сучасному інтенсивному землеробстві (див. рис. 1.2).

Тому важливо враховувати урожайність конкретного набору культур сівозміни при оцінці землі. Це дозволить точніше визначити дохід від землі за рівнем родючості, яка не повинна зменшуватися при дотриманні сівозміни. Застосування визначеного набору сільськогосподарських культур також сприятиме дотриманню рекомендованого переліку, що, в свою чергу, допоможе зберегти якість ґрунтів.

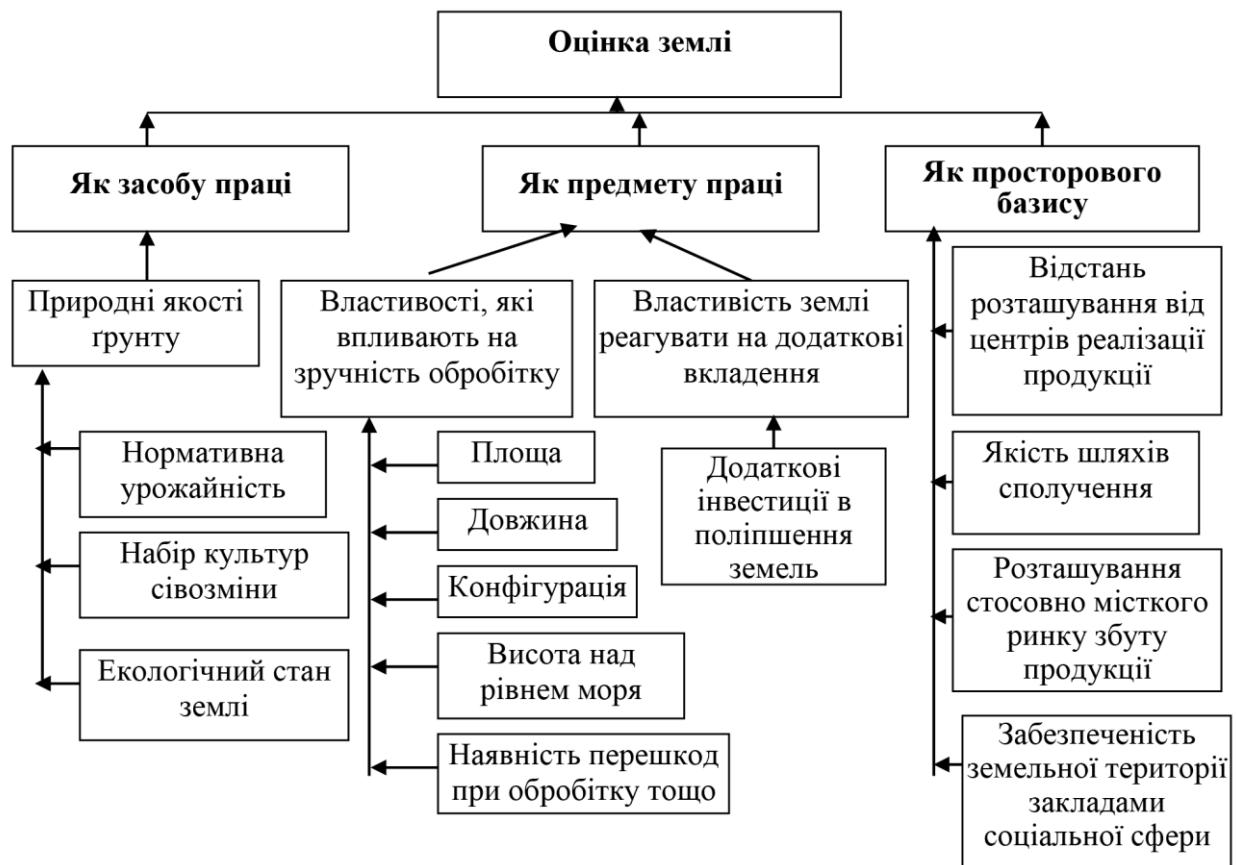


Рис 1.2. Характеристики землі як триєдиного засобу виробництва, що мають бути враховані під час оцінки землі [14, с. 143]

Тому важливо враховувати урожайність конкретного набору культур сівозміни при оцінці землі. Це дозволить точніше визначити дохід від землі за рівнем родючості, яка не повинна зменшуватися при дотриманні сівозміни. Застосування визначеного набору сільськогосподарських культур також сприятиме дотриманню рекомендованого переліку, що, в свою чергу, допоможе зберегти якість ґрунтів.

При оцінці землі як предмета праці важливо враховувати її характеристики, що впливають на зручність обробітку. Серед цих характеристик – площа ділянки, її конфігурація, наявність перешкод (наприклад, лісів, водойм, чи інших елементів ландшафту) та можливі інвестиції, які можуть бути вкладені для підвищення родючості. Це дозволить точніше оцінити дохід, який можна отримати від використання землі.

Щодо оцінки землі як просторового базису, необхідно враховувати інфраструктуру та логістичні фактори. Важливими чинниками є відстань до

центрів реалізації продукції та якість транспортних шляхів, оскільки вони безпосередньо впливають на витрати і, відповідно, на дохід від землі. Наприклад, ближче розташування до містких ринків збуту продукції підвищує швидкість реалізації та потенційний обсяг продажів, що позитивно позначається на доходах.

Також варто врахувати забезпеченість території соціальними закладами та іншою інфраструктурою, оскільки це може сприяти залученню молодих кваліфікованих кадрів. Висока кваліфікація робочої сили може підвищити продуктивність праці, що, в свою чергу, також позитивно вплине на дохід від землі.

Таким чином, врахування зазначених характеристик землі може суттєво підвищити об'єктивність вартісної оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні – це встановлена законодавством грошова оцінка земельної ділянки, що визначається на основі її природних, економічних та соціальних характеристик. Вона відображає вартість одиниці земельної площі та служить основою для визначення плати за землю, зокрема для оподаткування, оренди або продажу земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка є інструментом, що використовується для:

1. Оподаткування земель – визначення розміру земельного податку.
2. Регулювання земельних відносин – встановлення плати за оренду та покупку земель.
3. Оцінки вартості землі для проведення трансакцій та забезпечення прозорості ринку землі.

Оцінка враховує природні умови (родючість ґрунтів, кліматичні особливості), а також економічні та соціальні фактори, які можуть впливати на вартість землі. Вона розраховується за стандартною методикою, що використовує різні параметри для визначення грошового еквівалента земельної ділянки.

Еволюція методик грошової оцінки земель в Україні відображає зміни в земельній політиці, економічному розвитку та адаптацію до ринкових умов. З початку незалежності країни методи оцінки земель змінювались, зокрема, у зв'язку з земельною реформою та впровадженням ринку землі.

1. Період до 1991 року. До здобуття незалежності України методика оцінки земель була централізованою і носила плановий характер. Земельна оцінка здійснювалась на основі затверджених нормативів, що були характерні для соціалістичної економіки. Власність на землю була колективною або державною, а її використання регулювалося через планування і безплатне надання земельних ділянок для колгоспів і радгоспів.

2. Початок земельної реформи (1991-2000 роки). З початком земельної реформи в Україні (після здобуття незалежності) з'явилась потреба в розробці нових підходів до оцінки земель, оскільки ринкові відносини у сфері землекористування стали зростати. Оцінка земель стала необхідною для:

- Визначення розміру земельного податку;
- Приватизації земель;
- Застосування земельних платежів та зборів.

У цей період були впроваджені перші методики грошової оцінки, однак вони залишались малорозвиненими і обмеженими, ґрунтуючись здебільшого на простих підходах, що не враховували детально ринкові механізми.

3. Розвиток методик в умовах ринкових реформ (2000-2010 роки).

З початком ринкових реформ та впровадженням інститутів ринку земель (первинний ринок земель, оренда, купівля-продаж) виникла необхідність у більш точних та обґрунтованих методах оцінки землі. У цей період були прийняті нові нормативно-правові акти, що визначали механізм оцінки землі на основі:

- Природно-економічних характеристик земель (родючість ґрунтів, кліматичні умови, тощо);
- Ринкових характеристик (ціни продажу, попит і пропозиція на ринку землі, орендна плата).

Методики стали більш деталізованими і використовували економічні інструменти, зокрема:

- Визначення нормативної грошової оцінки для кожного виду землі залежно від її родючості та інших характеристик;
- Стандартизовані методи для проведення оцінки вартості землі через систему масової оцінки.

4. Впровадження масової оцінки земель (2010-2020 роки).

Починаючи з 2010-х років в Україні впроваджуються сучасні підходи до масової оцінки земель, що базуються на стандартизованих методах математичного аналізу та статистичних інструментів. Зміни в законодавстві та розвиток ринку земель (зокрема, впровадження ринку землі в 2020 році) створили потребу у нових підходах до оцінки:

- Масова оцінка земель стала обов'язковою для визначення розміру податків, зборів та орендних платежів.
- Використання ринкових даних для розрахунку вартості землі стало основним методом.

В цьому періоді розробляються методики, що враховують:

- Ринкові ціни земельних ділянок та оренди;
- Витрати на обробіток землі;
- Вплив екологічних та соціальних чинників.

5. Актуальні методики (2020-наступні роки).

Після запуску ринку землі в Україні в 2020 році, методика грошової оцінки земель зазнала значних змін. Нові методики оцінки враховують:

- ринкові умови (ціни продажу та оренди земельних ділянок);
- сучасні економічні моделі для оцінки ефективності землевикористання та земельних угод;
- законодавчі зміни, зокрема, правила приватизації та купівлі-продажу земельних ділянок.

Основні елементи актуальних методик включають:

- застосування масової оцінки землі з використанням сучасних статистичних і економічних інструментів.
- оцінка через ринкові дані – визначення вартості землі на основі угод купівлі-продажу та оренди земельних ділянок в конкретних регіонах.
- автоматизовані системи оцінки – впровадження комп'ютерних програм, що дозволяють більш точно та швидко здійснювати оцінку земель.

З 1991 року методики грошової оцінки земель в Україні еволюціонували від планових підходів до ринкових та сучасних автоматизованих систем, що враховують всі економічні, екологічні та соціальні фактори. Сьогодні ці методики базуються на стандартизованих математичних методах та ринкових даних, що дозволяє більш точно визначати вартість земель і ефективно регулювати земельні відносини.

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [34] передбачено «уніфікацію та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечення нормативної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, приведення методики оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створення передумов для реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад» [34].

Прийняття цієї Постанови вирішило проблему уніфікації підходу до визначення нормативної грошової оцінки земель на основі поєднання трьох окремих методичних підходів до її здійснення, а саме: нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [35]; нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених

пунктів, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [32]; нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка регламентувалася постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [33]. Зазначені три постанови тепер втратили свою чинність.

Згідно нової методики визначення нормативної грошової оцінки земель територіальним громадам тепер треба замовляти лише одну нормативну грошову оцінку земель у межах їхньої території. При необхідності отримання значення нормативної грошової оцінки кожної конкретної земельної ділянки на території громади її можна легко отримати на підставі внесених відомостей у Державний земельний кадастр. Фактично, об'єднання трьох окремих методик, які мали місце раніше, сприяє спрощенню проведення нормативної грошової оцінки земель та зменшує складність проведення відповідних розрахунків.

Отже, нормативна грошова оцінка земель здійснюється відповідно до такої формули:

$$НГОз = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні \quad (1.1)$$

де: «Пд – площа земельної ділянки, м²; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі; Км1 – коефіцієнт, вплив великих міст; Км2 – коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення; Км4 – коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки; Кцп – коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки; Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за

основним цільовим призначенням; $K_{ні}$ – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки» [34].

Нова Методика набула чинності з 01 січня 2023 року і передбачає, що «об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини)» [34]. Згідно Закону України «Про оцінку земель» [37] визначено, що «об'єктами оцінки земель є крім земельних ділянок і територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон» [37].

Чинна методика нормативної грошової оцінки земель надає чіткий і стандартизований підхід до оцінки земельних ділянок. Вона забезпечує прозорість процесу оцінки, враховуючи природні, економічні та соціальні чинники. Це сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами, підвищенню ринкової стабільності та забезпеченню належного оподаткування та оренди земель.

Висновки до розділу 1

Грошова оцінка земель є важливим механізмом для формування та регулювання ринку землі, оскільки вона встановлює базу для обчислення вартості земельних ділянок. Ця оцінка сприяє забезпеченню ефективного використання земель, стимулює інвестиції та підтримує стабільність ринку землі. Використання об'єктивних методів оцінки дозволяє створити прозору і ефективну систему земельних відносин, що є основою для розвитку національної економіки.

З 1991 року методики грошової оцінки земель в Україні еволюціонували від планових підходів до ринкових та сучасних автоматизованих систем, що враховують всі економічні, екологічні та соціальні фактори. Сьогодні ці методики базуються на стандартизованих математичних методах та ринкових даних, що дозволяє більш точно визначати вартість земель і ефективно регулювати земельні відносини.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ПРАКТИКИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель

В економічній науці та практиці існує безліч методологічних обґрунтувань і методичних підходів до грошової оцінки сільськогосподарських земель. Загальним у цих підходах є прагнення точно визначити вартісну величину одиниці земельної площі, щоб залучити цей важливий ресурс в економічний оборот.

Серед пропонованих показників для оцінки вартості земель можна виділити:

1. Вартість валової продукції. Цей показник відображає загальну вартість продукції, отриманої з одиниці земельної площі, що дозволяє оцінити потенціал виробництва.

2. Чистий дохід з одиниці площі. Включає витрати на виробництво та обліковує доходи, що залишаються після їх покриття, що є важливим для визначення реальної вигоди від використання земель.

3. Рентний дохід. Визначається як різниця між доходами, отриманими від використання землі, та альтернативними витратами, що є ключовим показником для оцінки ефективності використання земельних ресурсів.

4. Урожайність провідної культури за багаторічний період. Дослідження урожайності на тривалій основі дозволяє отримати більш точну картину продуктивності земель і їх потенційної вартості.

Кожен з цих показників має свої особливості, проте їх спільна мета полягає у створенні обґрунтованої системи для економічної оцінки сільськогосподарських земель, що дозволяє забезпечити ефективніше їх використання.

Аналізуючи різні підходи до грошової оцінки земель, можна дійти висновку, що науковці використовують показники, які характеризують економічний ефект виробництва сільськогосподарської продукції. З нашої точки зору, найпереконливішим і логічним показником економічного ефекту від виробничого використання земельної ділянки є диференціальний рентний дохід.

Цей показник відображає додатковий дохід, отриманий від використання земельної ділянки, порівняно з альтернативними витратами, що дозволяє оцінити ефективність землекористування. Врахування диференціального рентного доходу у системі грошової оцінки земель також узгоджується з вимогами законодавства України, яке до 1 січня 2030 року передбачає регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення на основі нормативної грошової оцінки.

Таким чином, у процесі розробки теоретико-методологічних, методичних і практичних положень щодо оцінки земель важливо враховувати зміни, що відбуваються в аграрній економіці України. Це включає нові підходи до оцінки земель, методи їх використання, а також особливості сучасного ринку, що дозволить створити більш адаптовану і ефективну систему грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Результати власних наукових досліджень та світової практики переконливо свідчать, що найобґрунтованішим показником, який репрезентує грошову оцінку земель, виступає диференціальний рентний дохід, одержаний від вирощування сільськогосподарських культур, зокрема зернових. Саме ці культури у період дослідження становили найбільшу питому вагу у структурі посівів і вирощувалися практично на всіх типах ґрунтів.

Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель є важливими для ефективного функціонування земельного ринку, управління земельними ресурсами та забезпечення справедливого оподаткування й оренди. Усі методи оцінки ґрунтуються на принципах об'єктивності, економічної

доцільності та врахування природно-економічних факторів, що впливають на вартість земельної ділянки.

До основних методичних підходів, які застосовуються для визначення грошової оцінки земель, можна віднести:

1. Метод порівняльної оцінки. Метод базується на порівнянні земельної ділянки, що оцінюється, з іншими подібними ділянками, які були нещодавно продані, здані в оренду або мали інші фінансові угоди. Цей підхід дозволяє отримати об'єктивні дані щодо ринкової вартості, базуючись на реальних угодах.

До переваг методу належать: враховує ринкові умови і актуальні ціни на землю; простота і зрозумілість процесу. Недоліками методу є: потребує наявності інформації про нещодавні угоди на ринку; складно застосовувати для унікальних ділянок, для яких немає прямих аналогів.

2. Метод витрат. Цей метод використовує принцип визначення вартості землі на основі витрат, необхідних для її розробки або приведення до бажаного стану. Це може включати витрати на очищення земель, інфраструктурні роботи, а також витрати на будівництво або поліпшення землі для певного використання.

Перевагами методу є: придатний для оцінки земель із специфічними умовами використання, такими як промислові або забудовувані ділянки; враховує інвестиційні витрати на поліпшення землі.

Недоліки методу: не завжди відображає ринкову вартість, оскільки не враховує економічну віддачу від землі; може бути складним для застосування в умовах невизначеності або нестабільних ринкових умов.

3. Метод доходу. Метод доходу ґрунтується на оцінці потенційного доходу, який може бути отриманий від використання земельної ділянки. Оцінка проводиться через розрахунок очікуваного доходу від землекористування, наприклад, оренди або аграрного виробництва, та визначення вартості на основі цього доходу.

Переваги методу: дозволяє оцінювати землю з огляду на її здатність генерувати доходи; застосовується для оцінки земель, що використовуються для виробництва або оренди.

Недоліки методу: потрібно точно прогнозувати доходи від використання землі; підходить в основному для землі, яка генерує постійний або стабільний дохід (наприклад, сільськогосподарська земля).

4. Метод нормативної врожайності (для сільськогосподарських земель). Цей метод застосовується переважно для сільськогосподарських земель і ґрунтується на визначенні нормативної врожайності культур, які вирощуються на земельній ділянці, а також вартості сільськогосподарської продукції. Оцінка проводиться через аналіз врожайності та середніх ринкових цін на продукцію.

Переваги цього методу: застосовується для земель, що використовуються для сільськогосподарських цілей; враховує природно-кліматичні умови та родючість ґрунтів.

Недоліками методу є: застосовується лише для сільськогосподарських земель; потрібно враховувати змінність врожайності та ринкових цін на сільськогосподарську продукцію.

5. Метод капіталізації. Даний метод заснований на оцінці вартості землі через капіталізацію доходів, які вона генерує (наприклад, оренди). Це спосіб, який використовується для оцінки землі, що має сталий дохід від оренди чи іншого використання.

До переваг методу можна віднести: ідеально підходить для оцінки орендованих земель або землі, що приносить сталий дохід; простий у застосуванні для земель, що генерують регулярні доходи.

Недоліком методу є те, що потрібно точно визначити рівень доходу, що може бути не завжди просто через варіативність ринкових умов.

6. Метод екстраполяції (порівняльний). Метод екстраполяції ґрунтується на тому, що можна використати дані попередніх періодів, аналізуючи тренди в цінах земельних ділянок, і екстраполювати їх на

поточний момент. Це дозволяє отримати оцінку вартості землі з урахуванням динаміки ринку.

Переваги методу: враховує історичні тренди, що можуть бути корисними в умовах стабільного розвитку ринку; легко застосовується, коли є достатньо історичних даних.

Недоліки методу: складно застосовувати в умовах різких змін ринку або економічної нестабільності; не завжди може врахувати специфіку конкретної земельної ділянки.

Отже, методичні підходи до грошової оцінки земель включають різні техніки та методи, що дозволяють оцінювати вартість землі з урахуванням її фізичних характеристик, потенціалу для отримання доходу, порівняльних даних ринку та інших економічних чинників. Вибір методу залежить від типу землі, її використання та цілей оцінки. Всі ці методи мають свої переваги і недоліки, тому для досягнення максимально точної оцінки часто використовуються комбінації різних підходів.

Для покращення оцінки земель можна рекомендувати впровадження нових методів, які враховують зміни в агроекологічних умовах, технологіях обробітку землі та управлінні ресурсами, що сприятиме більш точному визначенню їх вартості.

Для визначення показника грошової оцінки земель, зокрема диференціального рентного доходу, автори пропонують використовувати нормативні величини, які включають:

1. Багаторічну природну урожайність зернових культур (без кукурудзи) на агровиробничих групах ґрунтів, без внесення добрив. Природна урожайність зернових культур визначалася на основі багаторічних досліджень, проведених в ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського».

2. Нормативні витрати на вирощування зернових культур, які розраховано в ННЦ «Інститут аграрної економіки». Ці витрати враховують технології вирощування та зональні особливості виробництва.

Оскільки озима пшениця є найбільш поширеною серед зернових культур, то для розрахунків було вирішено використовувати витрати за технологією вирощування цієї культури. Це дозволяє забезпечити більш точні дані для оцінки диференціального рентного доходу, оскільки технологія вирощування озимої пшениці близька до інших зернових колосових культур.

Застосування таких нормативів забезпечує об'єктивність і порівнянність результатів, а також дозволяє ефективно оцінити вартість земель сільськогосподарського призначення, що є важливим для їх подальшого використання в економічному обороті.

Вважаючи, що в алгоритмі розрахунку нормативного диференціального рентного доходу доцільно використовувати урожайність озимої пшениці (з урахуванням природної родючості ґрунтів) та виробничі витрати (відповідно до технології, але без внесення добрив), можна зазначити, що цей підхід має низку переваг:

1. Об'єктивність оцінки. Використання нормативних величин дозволяє забезпечити об'єктивну та порівняльну оцінку земель, що є важливим для аналізу різних агровиробничих груп.

2. Гнучкість підходу. Запропонований методичний підхід забезпечує можливість проведення нормативної грошової оцінки для кожної агровиробничої групи ґрунтів. Це дозволяє враховувати різноманіття ґрунтового покриття і специфіку кожної земельної ділянки.

3. Справедливість у земельному оподаткуванні. Нормативна грошова оцінка, розрахована за новим підходом, може слугувати об'єктивною основою для перерозподілу земельної ренти. Це особливо важливо для підтримки працюючих на гірших за якістю землях, що дозволяє впроваджувати справедливий земельний податок і адекватні ставки орендної плати.

4. Вирівнювання економічних умов. Завдяки цій методиці, існує можливість покращення економічних умов для господарювання на землях різної якості, що може сприяти розвитку аграрного сектору в цілому.

Визначення нормативної ціни зерна, виходячи з середньорічної ціни реалізації за останні три роки, також підвищує достовірність оцінки, оскільки враховує ринкові коливання та реалії аграрного ринку. Таким чином, цей методичний підхід може стати ефективним інструментом для удосконалення системи грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Нижче представлено розрахунок нормативної грошової оцінки 1 га орних земель сільськогосподарських підприємств України станом на 2020 р. за новим методичним підходом (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

**Розрахунок грошової оцінки 1 га орних земель на прикладі
сільськогосподарських підприємств України [24, с. 20]**

№ зп	Показник	Значення показника				
		20,0	25,0	30,0	35,0	40,0
1	Варіанти природної урожайності озимої пшениці з 1 га, ц	20,0	25,0	30,0	35,0	40,0
2	Середня ціна, грн	457,82	457,82	457,82	457,82	457,82
3	Випуск продукції (р.1 x р.2)	9 156,4	11 445,5	13 734,6	16 023,7	18 312,8
3а	Розрахункова собівартість 1 ц (без добрив, обчислена за сучасних технологічних умов з урахуванням існуючих цін на придбання матеріально-технічних ресурсів)	195,4	162,3	140,4	124,9	113,4
4	Витрати на виробництво (р.3а x р.1)	3 908,4	4 057,3	4 211,5	4 371,3	4 537,0
5	Прибуток на витрати за рентабельності 35 % (р.4 x 0,35)	1 367,9	1 420,1	1 474,0	1 530,0	1 588,0
6	Витрати і прибуток на них (р.4 + р.5)	5 276,3	5 477,4	5 685,5	5 901,2	6 125,0
7	Диференціальний рентний дохід, грн (р.3 - р.6)	3 880,1	5 968,1	8 049,1	10 122,5	12 187,8
8	Диференціальний рентний дохід у натуральному виразі (ц зерна) (р.7 : р.2)	8,5	13,0	17,6	22,1	26,6
9	Абсолютний рентний дохід, ц	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
10	Сумарний рентний дохід, ц (р.8 + р.9)	10,1	14,6	19,2	23,7	28,2
11	Сумарний рентний дохід за 20 років, ц (р.10 x 20)	201,5	292,7	383,6	474,2	564,4
12	Питома вага диференціального рентного доходу в урожаї, % (р.8 : р.1 x 100)	42,4	52,1	58,6	63,2	66,6
13	Сумарний рентний дохід (грошова оцінка), грн (р.11 x р.2)	92 251,4	134 012,5	175 632,0	217 099,4	258 406,2

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення дійсно виконує суттєву роль в економіці України, забезпечуючи не лише об'єктивну оцінку землі, а й справедливий перерозподіл ресурсів у аграрному секторі. Ось узагальнення запропонованих висновків:

1. Вимоги законодавства. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [37] нормативна грошова оцінка має ґрунтуватися на капіталізованому рентному доході, що потребує актуалізації методичних підходів в умовах зміни економічної ситуації в аграрному секторі.

2. Капіталізація рентних доходів. Розрахунок нормативної грошової оцінки базується на капіталізації як диференціального, так і абсолютного рентних доходів, що дозволяє врахувати специфіку різних земель.

3. Оцінка агровиробничих груп. Методичний підхід дозволяє провести оцінку кожної агровиробничої групи ґрунтів, що є основою для формування оціночних шкал та оцінки конкретних земельних ділянок.

4. Справедливий перерозподіл ренти. Використання нормативних величин забезпечить об'єктивну оцінку земельних ділянок, що сприятиме справедливому перерозподілу земельної ренти, впровадженню адекватного земельного податку та орендної плати в залежності від нормативної грошової оцінки.

Такі висновки підкреслюють важливість адаптації методичних підходів до сучасних умов ринку, а також прагнення забезпечити справедливість і об'єктивність в оцінці земель, що є критично важливим для розвитку аграрного сектора економіки.

2.2. Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання

Розгляд особливостей оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями, зокрема через призму масових методів оцінювання, є важливим аспектом для розвитку аграрного сектора в Україні. Ось узагальнення основних моментів:

1. Еколого-економічні передумови. Оцінка земель сільськогосподарського призначення базується на еколого-економічних умовах, які враховують природні та економічні чинники, що впливають на продуктивність та вартість земель.

2. Методологія і класифікація. Розробка теоретичних аспектів методології оцінки земель є критично важливою для адекватного розподілу земельних ділянок та визначення їх цінності. Класифікація земель дозволяє чітко визначити їх призначення і характеристики для цілей оцінки.

3. Ринкова вартість земель несільськогосподарського призначення. Сучасні підходи до оцінки ринкової вартості таких земель враховують специфіку їх використання та попиту на ринку, що є важливим для розвитку інфраструктури та нерухомості.

4. Грошова оцінка земель населених пунктів. Використання масових методів оцінювання для грошової оцінки земель населених пунктів дозволяє оперативно та об'єктивно визначати їх вартість, що важливо для розвитку міст і сіл.

5. Чинники оцінки: Оцінка земель під сільськогосподарськими угіддями має дві основні групи чинників.

- природна складова – родючість ґрунту, рельєф, конфігурацію земель і кліматичні умови. Ці фактори визначають потенціал землі для вирощування різних культур.

- економічна складова – юридичні аспекти максимізації доходу та ефективності використання землі. Оцінка має враховувати найкраще використання земель з урахуванням критеріїв невиснажливого використання ресурсів.

Таке комплексне підходження до оцінки земель сільськогосподарського призначення сприятиме більш ефективному управлінню земельними ресурсами, а також підвищенню їх економічної вартості у довгостроковій перспективі.

Визначення основних критеріїв природного оціночного об'єкта є ключовим етапом у проведенні масової оцінки земель. Вони включають різноманітні фактори, які впливають на вартість земельних ділянок, а саме:

Основні критерії для оцінки природного оціночного об'єкта:

1. Конфігурація земельної ділянки. Форма і розташування ділянки можуть суттєво впливати на її цінність. Наприклад, неправильної форми ділянка може бути менш привабливою для покупців.

2. Площа. Розмір земельної ділянки також відіграє важливу роль у формуванні її вартості, адже більші ділянки можуть мати економічні переваги при вирощуванні сільськогосподарських культур.

3. Місце розташування. Наявність інфраструктури, доступність доріг, відстань до ринків збуту та інших об'єктів впливають на вартість землі.

4. Комплексність. Важливо розуміти, чи є земельна ділянка частиною масиву, чи це окремо розташована ділянка, оскільки це може впливати на можливість її використання.

5. Потреба у покращеннях. Наявність або відсутність потреби у додатковому просторовому покращенні (наприклад, зрошення, дренаж) також впливає на вартість.

6. Поліпшення земельної ділянки. Будь-які покращення, які вже були зроблені (наприклад, посадка дерев, будівництво споруд), можуть суттєво підвищити цінність ділянки.

Етапи проведення масової оцінки земель:

- визначення мети і завдань оцінки.
- первинний аналіз земельних ділянок і умов їх використання.
- проведення ринкового аналізу, визначення варіантів найкращого та найбільш вигідного використання земель.
- розробка моделей для оцінки вартості земель з урахуванням всіх зібраних даних.
- перевірка моделей на точність, контроль якості результатів та їх уточнення.

Послідовність розрахунків для визначення земельної ренти може включати аналіз витрат, доходів та оцінку потенційних ринкових цін, що допомагає сформувати точнішу картину вартості земельних ділянок.

Цей системний підхід до масової оцінки земель забезпечує більш точне та об'єктивне визначення їх вартості, що є важливим для ефективного управління земельними ресурсами (рис. 2.1).

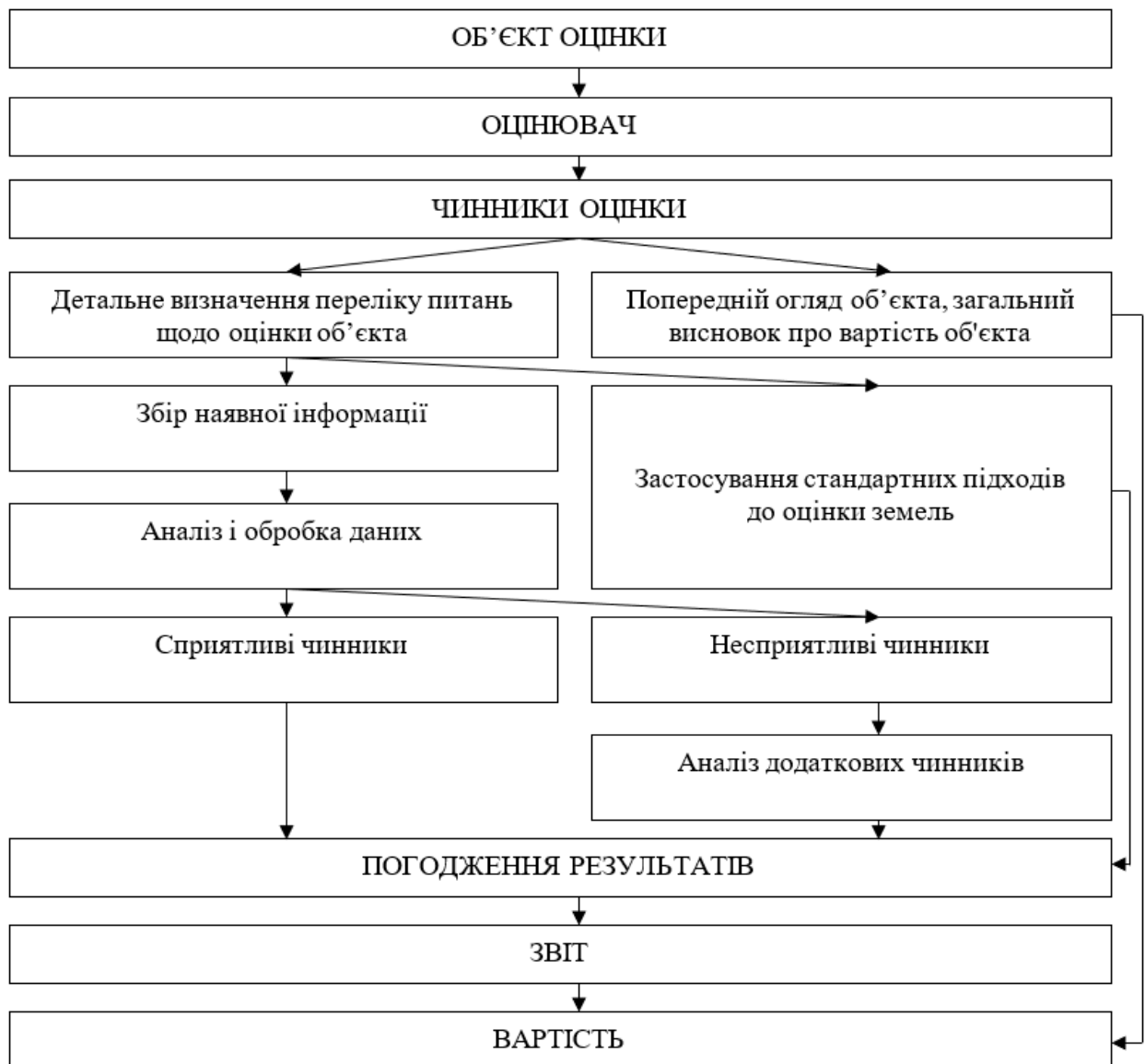


Рис. 2.1. Алгоритм дій щодо оцінки вартості земель несільськогосподарського призначення [17, с. 96]

Методика оцінки, яка базується на нормативних показниках, не враховує сучасні ринкові умови, що робить її застарілою. У зв'язку з цим,

результати оцінки можуть не відображати реальну вартість земельних ділянок, що вкрай важливо для ведення аграрного бізнесу.

Система оцінки не адаптується до змін у економічних умовах і потребах аграрного сектору, що може призводити до ситуацій, коли нормативна грошова оцінка не відповідає фактичному використанню землі.

Оскільки розмір плати за землю безпосередньо залежить від результатів оцінки, недостатня точність методичних підходів може призводити до несправедливого розподілу податкового навантаження. Це означає, що власники менш цінних земель можуть платити високі податки, тоді як власники більш цінних ділянок можуть мати занижене податкове навантаження.

Актуалізація підходів до грошової оцінки земель є критично важливою для забезпечення справедливості у оподаткуванні та стимулювання ефективного використання земельних ресурсів. Сучасні методи повинні базуватися на ринкових умовах, враховувати економічні та екологічні чинники, а також потреби розвитку аграрного сектору.

Для забезпечення справедливого і ефективного управління земельними ресурсами в Україні необхідно переглянути існуючу методологію оцінки, щоб вона відображала сучасні ринкові реалії та сприяла сталому розвитку аграрного сектора. Важливим кроком у цьому процесі є впровадження гнучких, обґрунтованих і прозорих методів оцінки, які враховують різні аспекти використання земель.

Для забезпечення об'єктивності та точності оціночних показників при проведенні землеоціночних робіт особливо важливо формувати адаптивні методики, які враховують динаміку ринку. Регулярне оновлення оціночних показників дозволяє зберегти їх актуальність та відповідність реальним умовам.

На основі аналізу ринку земель у містах України, а також наукової та методичної літератури, був сформований удосконалений перелік ціноутворюючих чинників, що впливають на вартість земельних ділянок. Ці

чинники були класифіковані за восьмима групами, що допомагає систематизувати інформацію та полегшує процес оцінки.

Основні групи ціноутворюючих чинників

- природні чинники – родючість ґрунту, рельєф, кліматичні умови;
- локаційні чинники – місцезнаходження земельної ділянки, її доступність та транспортна інфраструктура;
- соціально-економічні чинники – демографічні характеристики населення, соціально-економічний розвиток регіону;
- правові чинники – наявність або відсутність обмежень на використання земель, земельні права;
- технічні чинники – наявність комунікацій (водопостачання, електропостачання, газопостачання) та їх стан;
- екологічні чинники – стан навколишнього середовища, ризики забруднення, природні резерви;
- фінансові чинники – ставки податків, орендна плата, доступ до фінансування;
- інвестиційні чинники – можливість реалізації інвестиційних проектів на земельній ділянці.

Визначення та систематизація цих чинників є ключовим етапом у процесі проведення масової оцінки земель. Це не тільки підвищує точність оцінки, а й сприяє справедливому розподілу земельної ренти. Уніфікація ціноутворюючих чинників дозволяє враховувати специфіку ринку кожного регіону та забезпечувати актуальність оцінки відповідно до змін у економічній ситуації (див.рис. 2.2).

За результатами узагальнення чинників, що впливають на цінність земельних ділянок, їх можна поділити на два основних класи:

1. Локальні чинники

Ці чинники безпосередньо характеризують конкретну земельну ділянку та можуть включати:

- Родючість ґрунту: Впливає на можливості сільськогосподарського використання.
- Конфігурація та площа ділянки: Впливають на її функціональність та можливості використання.
- Місце розташування: Близькість до важливих об'єктів інфраструктури, таких як дороги, школи, лікарні.
- Наявність поліпшень: Водопостачання, електричні мережі, інші інфраструктурні компоненти.

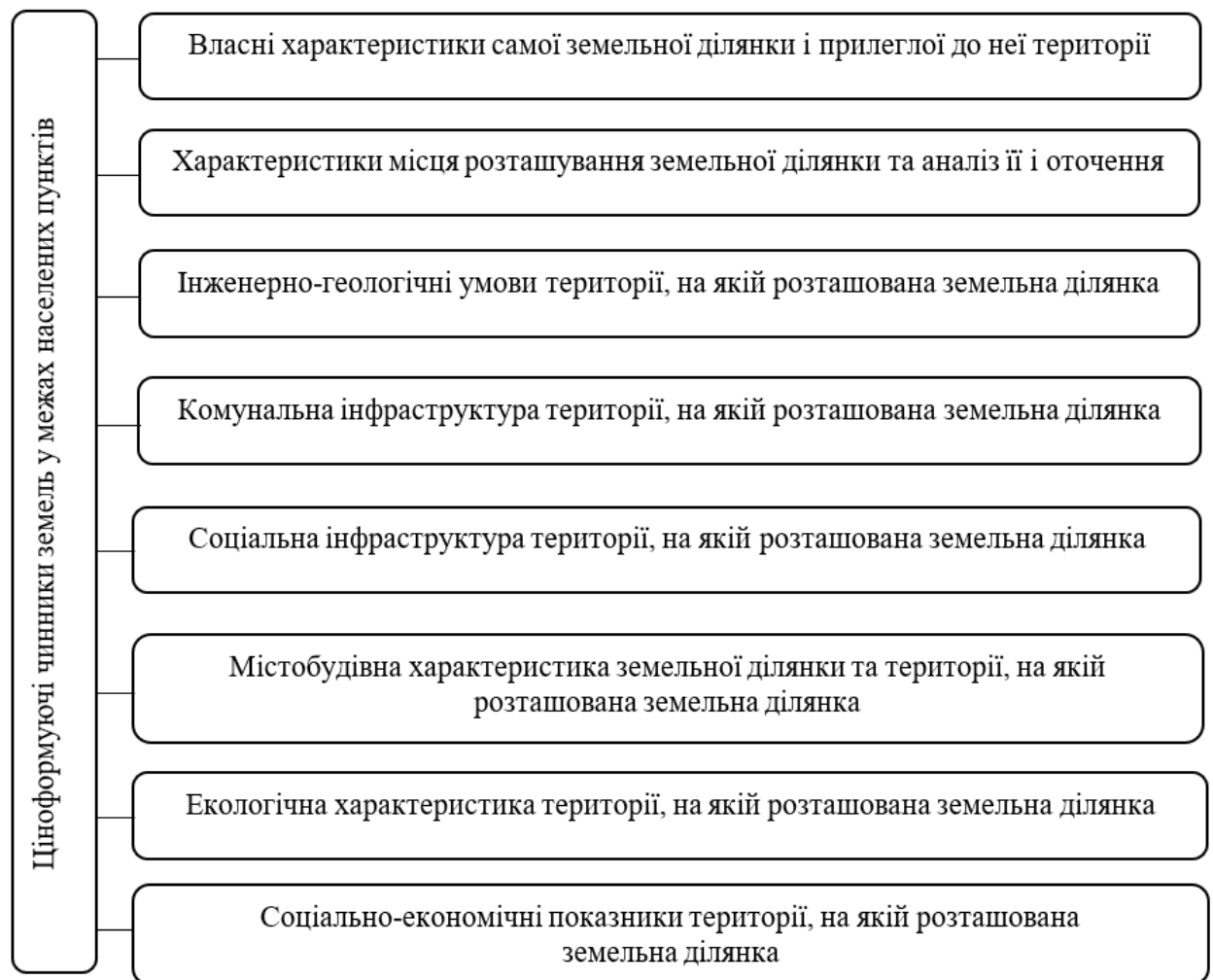


Рис. 2.2. Класифікація чинників цінності земельних ділянок в межах населених пунктів [17, с. 94]

2. Чинники ринку нерухомості

Ці чинники характеризують стан ринку та середовище навколо земельної ділянки:

- Соціально-економічні умови: Рівень доходів населення, зайнятість, демографічні показники.
- Екологічні умови: Стан навколишнього середовища, наявність парків та зелених зон.
- Конкуренція на ринку нерухомості: Кількість подібних пропозицій, попит на земельні ділянки.
- Стан місцевого ринку земель: Ціни на аналогічні ділянки, тенденції в розвитку земельного ринку.

У контексті соціально-економічних процесів, які відбуваються в межах міського простору, особливу увагу заслуговують зони елітності. Ці зони формуються під впливом:

- Субурбанізації: Процес переселення людей з міста до передмість, що супроводжується зміною структури населення та попитом на землю.
- Соціально-просторової сегрегації: Відокремлення різних соціальних груп, яке може вплинути на попит та цінову політику в окремих районах.

Елітність території населених пунктів визначається як найвищий рівень споживчої цінності та привабливості міської території. Цей рівень формується під впливом різних факторів:

- Розвиток місцевого ринку земель: Приведення нерухомості до вищого цінового спектра через активний попит.
- Соціально-економічний розвиток: Зміни в економіці, які впливають на цінності та привабливість певних територій.

Критеріальна основа оцінки елітності

Критерії для оцінки елітності територій не є стабільними. Вони можуть варіюватися в залежності від:

- Соціально-економічного розвитку міського простору.
- Змін в ринкових умовах та тенденцій у поведінці споживачів.

У результаті, для точного визначення цінності земельних ділянок необхідно враховувати як локальні чинники, так і загальні ринкові умови, що впливають на формування цін.

Висновки до розділу 2

Методичні підходи до грошової оцінки земель включають різні техніки та методи, що дозволяють оцінювати вартість землі з урахуванням її фізичних характеристик, потенціалу для отримання доходу, порівняльних даних ринку та інших економічних чинників. Вибір методу залежить від типу землі, її використання та цілей оцінки. Всі ці методи мають свої переваги і недоліки, тому для досягнення максимально точної оцінки часто використовуються комбінації різних підходів.

Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання полягають у застосуванні спрощених і стандартизованих підходів до визначення грошової оцінки великої кількості земельних ділянок, зокрема сільськогосподарського призначення. Масова оцінка земель дозволяє здійснювати оцінку без необхідності окремої індивідуальної оцінки кожної ділянки, що значно спрощує та прискорює процес. Масові методи оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями є ефективним інструментом для визначення грошової оцінки земель на великих територіях. Вони дозволяють знизити адміністративні витрати, забезпечити прозорість і об'єктивність, а також оперативно вирішувати питання оподаткування та оренди земель. Однак, важливо забезпечити точність оцінки через застосування відповідних коригувальних коефіцієнтів та аналіз природно-економічних умов для забезпечення справедливості процесу.

РОЗДІЛ 3

МОДЕЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Реалізація прогресивних методів інноваційного розвитку країни вимагає впровадження нових моделей державного регулювання в усіх галузях економіки, включаючи земельні відносини. Формування нової моделі земельних відносин має на меті забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, і одним із ключових економічних аспектів у цьому процесі є грошова оцінка земель усіх категорій.

Основними аспектами запровадження комплексного механізму державного регулювання є:

1) Справедливе оподаткування: запровадження об'єктивних методів грошової оцінки дозволить забезпечити справедливі надходження до бюджетів усіх рівнів від користування та володіння землею; врахування ринкових умов при оцінці землі забезпечить адекватні ставки земельного податку, що сприятиме більш рівномірному розподілу податкового навантаження;

2) Ефективне використання земель: грошова оцінка є важливим інструментом для підвищення ефективності раціонального використання земельних ресурсів; вона може стимулювати господарюючих суб'єктів до впровадження прогресивних і ощадливих технологій в аграрному виробництві.

3) Стимулювання інновацій. Інноваційні рішення у сфері управління земельними ресурсами можуть бути підтримані через механізми, що базуються на результатах грошової оцінки. Залучення інвестицій у земельні проєкти стане більш привабливим при чітких та зрозумілих умовах оцінки.

4) Охорона земель. Високоякісна оцінка земель сприятиме поліпшенню рівня охорони земель. Запровадження ефективних механізмів управління земельними ресурсами дозволить запобігати їх виснаженню та деградації.

5) Транзакції з землею. Комплексний механізм регулювання сприятиме розвитку ринку землі, забезпечуючи прозорість та правову визначеність у здійсненні трансакцій. Це, в свою чергу, підвищить довіру інвесторів та учасників ринку до земельних угод.

Таким чином, реалізація комплексного механізму державного регулювання грошової оцінки земель є важливим кроком для забезпечення стабільних і справедливих надходжень до бюджетів, підвищення ефективності використання земельних ресурсів і охорони навколишнього середовища. Запровадження нових моделей земельних відносин сприятиме інноваційному розвитку країни та економічному зростанню в цілому.

Загальна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель є складною системою, що складається з різних аспектів, які взаємопов'язані та взаємодіють один з одним. Вона включає:

1) Правові аспекти: визначення нормативно-правової бази, що регулює процеси оцінки земель; створення чітких правил і процедур для проведення оцінки.

2) Економічні аспекти: розробка методів грошової оцінки, які відповідають ринковим умовам; аналіз економічної ефективності використання земельних ресурсів.

3) Соціальні аспекти: врахування інтересів населення та місцевих громад у процесі оцінки; забезпечення прозорості та участі громадськості у прийнятті рішень.

4) Екологічні аспекти: оцінка впливу земельного використання на навколишнє середовище; запровадження екологічних критеріїв у процес грошової оцінки.

До принципів побудови моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель належать:

- справедливості – оцінка має бути об'єктивною та справедливою, щоб уникнути нерівномірного податкового навантаження.

- прозорості – всі етапи оцінки повинні бути доступними для перевірки та зрозумілими для всіх учасників.

- сталого розвитку – оцінка повинна сприяти сталому використанню земельних ресурсів та охороні навколишнього середовища.

- Функції моделі:

- забезпечення стабільних надходжень до бюджету від земельних податків.

- стимулювання раціонального використання земель.

- підтримка розвитку ринку землі та сприяння інвестиціям.

- зменшення соціальної напруги через справедливий розподіл земельних ресурсів.

У державному регулюванні проведення грошової оцінки земель слід використовувати такі методи:

- використання сучасних технологій для збору та аналізу даних (наприклад, ГІС-технології).

- проведення досліджень ринку для уточнення цінових показників.

- моделювання різних сценаріїв використання земель з метою визначення найефективніших стратегій.

Візуалізація цієї моделі на рис. 3.1 демонструє інтеграцію всіх цих аспектів, принципів, функцій та методів в єдину систему, що забезпечує ефективне державне регулювання процесу грошової оцінки земель. Кожен елемент моделі сприяє досягненню загальних цілей у сфері земельних відносин і управління ресурсами.

Державне регулювання грошової оцінки земель ґрунтується на кількох ключових принципах, які забезпечують справедливість і ефективність цього процесу. Основні з них включають:

1. Єдина юридична доля земельної ділянки та об'єктів нерухомості. Цей принцип акцентує на необхідності оцінювати земельну ділянку у зв'язку з об'єктами нерухомості, які на ній розташовані. Це забезпечує комплексний підхід до оцінки, що враховує всі аспекти вартості. Оптимальним варіантом є

ситуація, коли власник нерухомості є також власником земельної ділянки. Це допомагає уникнути юридичних конфліктів і стимулює відповідальне ставлення до використання земельних ресурсів.



Рис. 3.1. Загальна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель за основними аспектами [18, с. 155]

2. Відкритість результатів грошової оцінки земельних ділянок. Реалізація цього принципу відбувається через Публічну кадастрову карту України, яка є важливим геоінформаційним ресурсом. Відкритість інформації про оцінку земель сприяє прозорості та довірі з боку суспільства. Постійне

удосконалення кадастрової системи дозволяє забезпечити актуальність даних, що важливо для коректної оцінки вартості землі.

3. Рациональне й ефективне використання земельної ділянки. Принцип найбільш ефективного використання передбачає, що оцінка земельної ділянки має базуватися на фізично можливому, юридично дозволеному та економічно доцільному використанні. Це забезпечує максимізацію вартості земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка здійснюється на основі даних Державного земельного кадастру, який може містити неактуальну інформацію. Тому важливо враховувати сучасні показники і актуальні дані для точного визначення вартості.

4. Моніторинг якості використання земель. Показники грошової оцінки можуть слугувати критерієм для моніторингу якісного використання земель. Це дозволяє виявляти проблеми у використанні земельних ресурсів і вживати відповідних заходів для їх вирішення. Рациональне використання земель є ключовим для збереження ресурсів для майбутніх поколінь і забезпечення сталого розвитку аграрного сектора.

Ці принципи забезпечують об'єктивність, точність і справедливість в оцінці земель, що є важливим для розвитку земельних відносин в Україні та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Залучення сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи, та регулярне оновлення даних є важливими аспектами для реалізації зазначених принципів у практиці.

Державне регулювання грошової оцінки земель виконує кілька важливих функцій, які забезпечують ефективність і справедливість у використанні земельних ресурсів. Основні функції включають:

1. Регулятивна функція:

- Визначає правила взаємодії між суб'єктами оціночної діяльності. Це спрямовано на підвищення якості оціночних робіт і достовірності результатів оцінки.

- Забезпечує стандарти та процедури, що дозволяють уникати суперечностей і сприяють довірі до результатів оцінки.

2. Фіскальна функція:

- Встановлює розмір справедливого оподаткування земель та орендної плати. Це забезпечує адекватне фінансування місцевих бюджетів і підтримує соціально-економічний розвиток регіонів.

- Гарантує, що власники земельних ділянок справедливо компенсують суспільству за використання земельних ресурсів.

3. Охоронна функція:

- Передбачає використання коштів на заходи з охорони земель, відповідно до норм чинного законодавства. Це включає фінансування програм, спрямованих на збереження родючості ґрунтів і захист навколишнього середовища.

- Забезпечує сталість екосистем і запобігає деградації земельних ресурсів.

4. Стимулювальна функція:

- Запроваджує пільгове оподаткування земель, надання пільгових кредитів, лізингу та інших форм підтримки для стимулювання інвестицій у сільське господарство і розвиток аграрного сектору.

- Включає заходи з обмеження імпорту певної продукції, що підтримує вітчизняного виробника.

5. Контрольна функція:

- Передбачає моніторинг цін на ринку прав на земельні ділянки, а також результати проведення нормативної та експертної грошової оцінки. Це дозволяє виявляти та запобігати можливим зловживанням і корупційним схемам у земельних відносинах.

- Контроль за дотриманням встановлених стандартів оцінки сприяє підвищенню довіри до системи грошової оцінки земель.

Таким чином, комплексне здійснення цих функцій сприяє формуванню ефективної системи державного регулювання грошової оцінки земель, що, в

свою чергу, забезпечує стабільний розвиток аграрного сектору, ефективно використання земельних ресурсів та захист екологічних інтересів.

Ефективне державне регулювання проведення грошової оцінки земель базується на різноманітних методах, які забезпечують належне функціонування системи оцінки. Основні методи включають:

1. Примус. Використання земельних ділянок за цільовим призначенням без порушення норм чинного законодавства. Це дозволяє забезпечити дотримання встановлених правил і норм у сфері землекористування.

2. Спонування. Надання субвенцій, консультацій та інших форм підтримки для відродження певних видів культур або впровадження новітніх технологій. Це стимулює товаровиробників до активного впровадження інновацій.

3. Переконавання. Роз'яснення положень нормативно-правових актів та актуальності новітніх технологій серед населення та товаровиробників. Це підвищує обізнаність і готовність до змін.

4. Прямі методи. Запровадження планів, цільових комплексних програм, прийняття нормативів та видача ліцензій. Ці дії забезпечують чітке виконання державних завдань у сфері оцінки земель.

5. Непрямі (опосередковані) методи. Створення сприятливого інвестиційно-інноваційного клімату для товаровиробників, забезпечення бюджетного фінансування та зменшення податкового навантаження. Це сприяє залученню інвестицій та підвищенню ефективності використання земель.

6. Економічні методи. Формування сприятливого економічного середовища для товаровиробників, включаючи цінову політику на продукцію та сировину, а також застосування системи коефіцієнтів для функціонального використання земель.

7. Адміністративні методи. Прийняття адміністративних рішень щодо оцінки земель, вилучення або викупу ділянок для суспільних потреб,

накладання штрафів за порушення норм. Це забезпечує виконання законодавства і захист інтересів громади.

8. Правові методи. Прийняття законів та підзаконних актів у сфері землеустрою та оцінки земель, що формує правову основу для регулювання земельних відносин.

9. Соціально-психологічні методи. Створення громадських організацій оцінювачів, проведення конкурсів для визначення лідерів у сфері оцінки земель. Це підвищує професійну відповідальність і якість оцінки.

10. Загальні методи. Законодавче встановлення проведення нормативної грошової оцінки всіх земель незалежно від форм власності та періодичності оцінки.

11. Часткові методи. Проведення окремих оцінок, таких як загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що дозволяє оперативно реагувати на потреби ринку.

12. Довгострокові методи. Моніторинг результатів оцінки, формування бази даних (геоданих) про оцінені ділянки, підготовка фахівців у сфері оцінки земель. Це забезпечує сталість і адаптивність системи оцінки до змін у ринкових умовах.

Застосування цих методів в комплексі дозволяє досягти ефективного державного регулювання грошової оцінки земель, що забезпечує справедливе використання земельних ресурсів, стабільність на ринку та захист інтересів суспільства.

Комплексне застосування методів державного регулювання грошової оцінки земель дійсно має величезне значення для підвищення якості проведення робіт з оцінки земельних ділянок. Це передбачає:

1. Покращення якості оцінки. Систематичне впровадження різних методів забезпечує точнішу і справедливішу оцінку вартості земельних ділянок, що важливо для власників, інвесторів та держави.

2. Підготовка фахівців. Важливим аспектом є навчання та підвищення кваліфікації фахівців у сфері оцінки нерухомості, що сприяє формуванню професійної спільноти, здатної ефективно виконувати оціночні роботи.

3. Створення бази оцінки. Розробка та впровадження єдиної бази даних оцінки земельних ділянок полегшує доступ до актуальної інформації, що сприяє більш зручному проведенню аналізу ринку та оцінки.

4. Визначення справедливої вартості. Прозорі та об'єктивні методи оцінки дозволяють формувати справедливую цінову політику на ринку земель, що позитивно впливає на всі учасники процесу.

Незважаючи на досягнення, питання формування сучасної моделі державного регулювання грошової оцінки земель залишається актуальним. Основні проблеми, які потребують уваги, включають:

- актуалізація методів оцінки. Необхідно адаптувати існуючі методики до сучасних умов ринку, враховуючи нові тренди, технології та економічні реалії.
- стимулювання ощадливого використання. Розробка механізмів, які б заохочували раціональне використання земель, включаючи екологічні та соціально-економічні аспекти.
- забезпечення охорони земель. Розробка ефективних механізмів охорони земельних ресурсів від їх неналежного використання та забруднення.

Вивчення теоретико-методичних основ грошової оцінки земель вказує на необхідність подальших досліджень для вдосконалення системи регулювання. Це дозволить не лише поліпшити якість оцінки, а й забезпечити стійке та раціональне використання земельних ресурсів в Україні.

Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні справді акцентують увагу на кількох важливих аспектах:

1. Якісний стан земель. У рамках нормативної грошової оцінки враховуються показники якісного стану земель, зокрема бали бонітету. Це дозволяє оцінити продуктивність і потенційні можливості земельних ділянок,

що є важливим для формування справедливої вартості. Бали бонітету враховують такі фактори, як:

- ґрунтові характеристики: текстура, структура, родючість.
- гідрологічні умови: вологість, дренаж.
- кліматичні умови: середня температура, опади.

2. Вид угідь. При проведенні нормативної грошової оцінки важливим є врахування виду угідь, що може впливати на вартість земель. Однак, як зазначено, облік земель може бути неактуальним і не відповідати дійсності. Це призводить до значних розбіжностей у результатах оцінки. Наприклад, неправильно класифіковані землі можуть бути оцінені як більш цінні або менш цінні, ніж є насправді.

3. Індивідуальний підхід в експертній оцінці. Експертна грошова оцінка надає можливість індивідуального підходу до кожної земельної ділянки. Це важливо для врахування всіх специфічних характеристик, які можуть впливати на ринкову вартість, таких як:

- місце розташування: близькість до інфраструктури, доступ до ринків.
- специфічні особливості: можливості для зрошення, близькість до природних ресурсів (див. рис. 3.2).

Сучасні моделі грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення вимагають регулярного оновлення інформації про якісний стан і вид угідь, щоб зменшити розбіжності в результатах оцінки. Застосування індивідуального підходу в експертній оцінці дозволяє створити більш точну та об'єктивну картину вартості земельних ділянок, що є важливим для ефективного управління земельними ресурсами в Україні.

Процедура проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні дійсно має структурований підхід, що забезпечує систематичність і точність оцінювання. Ось ключові аспекти цього процесу:

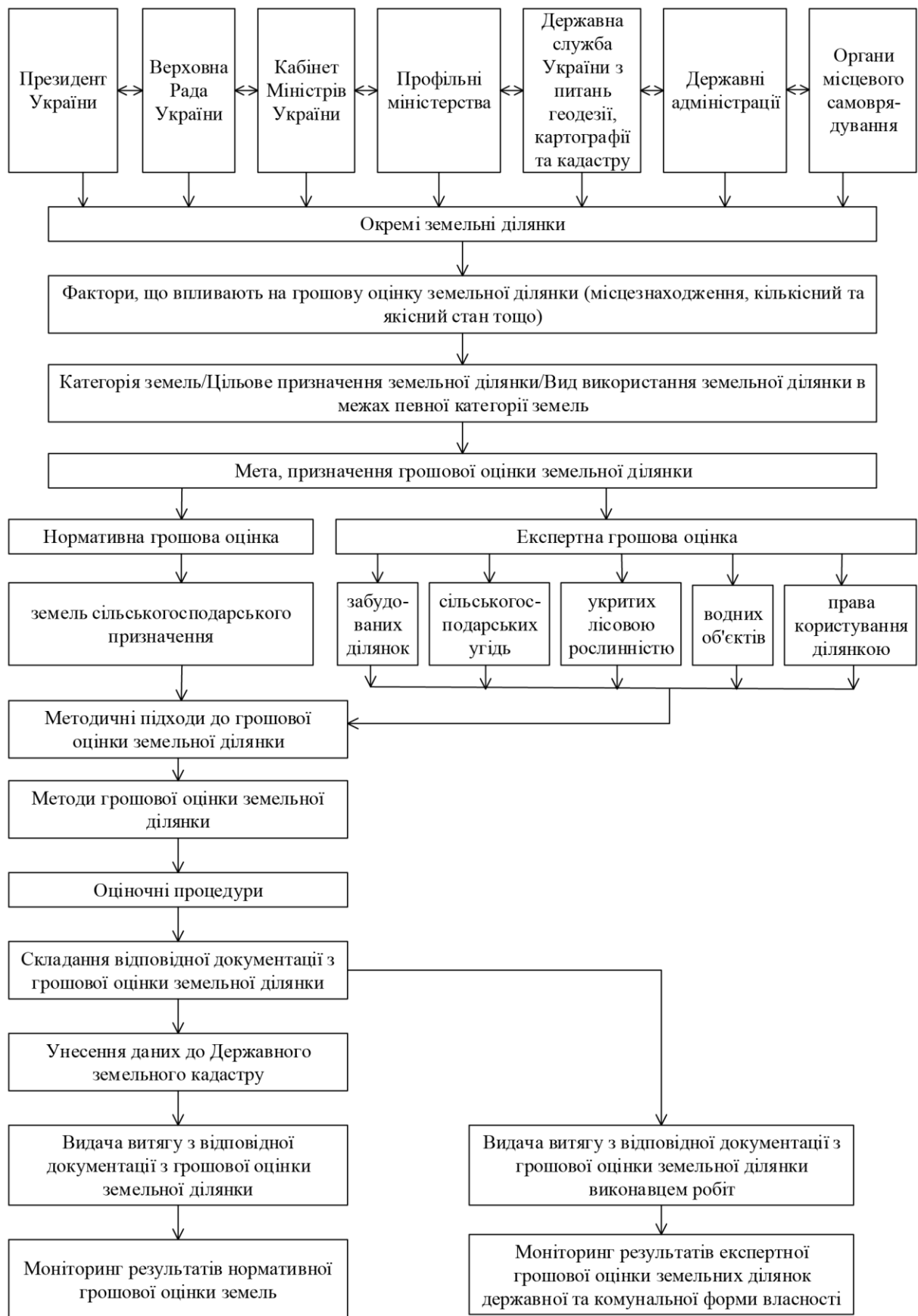


Рис. 3.2. Сучасна модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [18, с. 160]

1. Процедура проведення нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення виконується у декілька етапів. На першому етапі оцінка проводиться на рівні України, що забезпечує загальне уявлення про ринкову вартість сільськогосподарських земель. Далі оцінка деталізується на рівні областей, що враховує регіональні особливості та відмінності у якості та характеристиках земель. Оцінка продовжується на рівні природно-сільськогосподарських районів, де враховуються специфічні природні умови, які можуть впливати на продуктивність земель. На останньому етапі оцінюється конкретна земельна ділянка, з урахуванням її індивідуальних характеристик та стану.

2. Експертна грошова оцінка.

У порівнянні з нормативною оцінкою, експертна грошова оцінка проводиться для окремої земельної ділянки. Це дозволяє отримати більш точну і детальну інформацію про вартість, оскільки враховуються специфічні фактори, такі як:

- розташування: близькість до інфраструктури та ринків.
- стан земель: якість ґрунту, наявність зрошувальних систем, тощо.
- інші особливості: можливості для ведення певних видів сільського господарства.

3. Моніторинг результатів.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру виконує узагальнений моніторинг результатів нормативної грошової оцінки, що дозволяє: оцінювати загальні тенденції на ринку сільськогосподарських земель; визначати ефективність проведених оцінок; забезпечувати прозорість та доступність інформації для зацікавлених сторін.

4. Специфіка експертної оцінки.

При проведенні експертної грошової оцінки під моніторинг Держгеокадастру України потрапляють тільки результати щодо земель державної і комунальної власності. Це може впливати на загальну картину

оцінки земель в Україні, оскільки результати приватних земель можуть залишатися поза увагою.

Таким чином, комплексний підхід до проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сприяє більш точному і об'єктивному визначенню їх вартості, що є важливим для розвитку сільського господарства та раціонального використання земельних ресурсів в Україні.

Моніторинг об'єктів рухомого та нерухомого майна, започаткований Фондом державного майна України, є важливим кроком у вдосконаленні системи оцінки майна в Україні.

Фонд державного майна України створив Єдину базу даних звітів про оцінку, що має на меті:

- збір та зберігання звітів про оцінку нерухомого і рухомого майна в одному місці, що спрощує доступ до даних.
- забезпечення відкритого доступу до інформації про оцінку майна, що сприяє підвищенню довіри до процесу оцінки.

Для реалізації моніторингу були видані кілька важливих наказів:

- Наказ від 17.05.2018 р. № 658 – затверджує Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку.
- Наказ від 18.07.2018 р. № 962 – вводить в експлуатацію Єдину базу даних звітів з модулем електронного визначення оціночної вартості подібних об'єктів.
- Наказ від 11.01.2020 р. № 171 – вводить в експлуатацію базу даних із сервісом внесення інформації, що дозволяє оціночним компаніям додавати свої звіти до системи.

Процедура внесення інформації до Єдиної бази даних звітів передбачає:

- авторизовані електронні майданчики, де суб'єкти оціночної діяльності можуть вносити звіти через спеціально затверджені платформи.
- реєстрацію та автентифікацію. Оцінювачі повинні зареєструватися на електронному майданчику та пройти автентифікацію за допомогою

електронного цифрового підпису. Це забезпечує захист інформації та підтверджує особу, яка проводить оцінку.

Запровадження моніторингу об'єктів рухомого та нерухомого майна через Єдину базу даних звітів про оцінку є важливим кроком до модернізації системи оцінки в Україні. Цей процес сприяє підвищенню якості та прозорості оцінювальної діяльності, що, у свою чергу, може позитивно вплинути на інвестиційний клімат в країні та забезпечити ефективніше управління майном.

Передбачена перевірка реєстрації звітів про оцінку в Єдиній базі є важливим етапом у процесі забезпечення прозорості та легітимності угод з нерухомістю.

Нотаріуси або особи, які здійснюють операції з відчуження об'єктів майна, повинні перевіряти реєстрацію звітів про оцінку в Єдиній базі. Це дозволяє:

- підтвердити достовірність оцінки. Перевірка реєстрації звітів гарантує, що інформація про вартість об'єкта є офіційною та підтвердженою.
- забезпечити юридичну чистоту угод. Наявність зареєстрованого звіту про оцінку є необхідною умовою для проведення угоди з відчуження.

Перед проведенням перевірки нотаріуси та інші уповноважені особи повинні пройти автентифікацію на авторизованих електронних майданчиках. Цей процес включає:

- використання електронного цифрового підпису. Нотаріуси повинні підтвердити свою особу за допомогою електронного цифрового підпису, що забезпечує безпеку та ідентифікацію учасників процесу.
- доступ до інформації. Після успішної автентифікації нотаріуси отримують доступ до функцій перевірки звітів про оцінку, що дозволяє їм оперативно отримувати необхідну інформацію.

Ця система перевірки звітів про оцінку має ряд переваг, зокрема:

- підвищення довіри. Наявність перевірки звітів ускладнює можливість шахрайства та сприяє підвищенню довіри до ринку нерухомості.

- спрощення процедур. Автоматизований процес перевірки звітів зменшує адміністративні бар'єри та полегшує ведення угод.
- забезпечення контролю. Введення таких процедур дозволяє здійснювати контроль за якістю оцінки та забезпечувати виконання норм законодавства.

Запровадження механізму перевірки реєстрації звітів про оцінку нотаріусами підвищує ефективність та прозорість ринку нерухомості в Україні. Це забезпечує кращу захищеність прав усіх учасників угод і стимулює розвиток цивілізованого ринку нерухомості.

Забезпечення використання інформації з Єдиної бази даних звітів про оцінку є важливим елементом регулювання ринку нерухомості в Україні. Ось ключові моменти, які стосуються строків дії звітів про оцінку.

Користувачі Єдиної бази повинні пройти автентифікацію за допомогою електронного цифрового підпису. Це забезпечує безпеку доступу до бази даних і підтверджує особу користувача. Звіт про оцінку не може бути дійсним більше 6 місяців з дати оцінки. Цей строк зазначається в самому звіті, що дозволяє уникнути використання застарілої інформації. Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки. Це дозволяє зберігати актуальність оцінок у контексті змін у ринкових умовах і правових нормах.

Визначення термінів дії звітів про оцінку сприяє використанню актуальної інформації, що є критично важливим для прийняття рішень щодо купівлі, продажу або оренди об'єктів нерухомості. Встановлення обмежень на строк дії звітів про оцінку допомагає запобігти маніпуляціям і зловживанням, які можуть виникнути через використання застарілих оцінок.

Запровадження чітких термінів дії звітів про оцінку та механізмів їх автентифікації через електронний цифровий підпис є важливими кроками у забезпеченні прозорості та ефективності ринку нерухомості в Україні. Це створює умови для більшої довіри з боку інвесторів і учасників ринку.

Важливість координації між різними органами та майданчиками, що здійснюють грошову оцінку земель, не можна недооцінювати. Ось ключові

моменти щодо роботи приватних майданчиків та їх взаємодії з державними структурами.

Приватні майданчики виконують такі основні функції:

- внесення даних. Оцінювачі вводять відомості до Єдиної бази даних звітів про оцінку, що забезпечує централізовану інформацію про оцінку майна.
- перевірка реєстрації звітів. Споживачі можуть перевірити успішну реєстрацію звітів у цій базі, що підвищує прозорість та довіру до процесу оцінки.
- перевірка вартості майна. Споживачі також мають можливість перевірити розмір вартості майна для цілей оподаткування, яка узгоджена з Фондом державного майна України.

База даних з нормативної оцінки земель, створена Держгеокадастром України, частково здійснює моніторинг даних, пов'язаних із нормативною грошовою оцінкою земель. Результати експертної оцінки земель, які виконуються для земель державної та комунальної власності, підлягають моніторингу Держгеокадастру. Проте звіти з експертної оцінки для всіх форм власності фіксуються, погоджуються та зберігаються у Фонді державного майна України.

Держгеокадастр України не має прямого доступу до Єдиної бази даних звітів про оцінку Фонду державного майна України, що визначено Постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 р. № 358. Це може ускладнити взаємодію між органами, відповідальними за контроль та моніторинг оцінки земель.

Співпраця між приватними майданчиками та державними установами є критично важливою для забезпечення ефективності та прозорості процесу грошової оцінки земель. Потреба у налагодженні механізмів обміну інформацією між різними базами даних та органами влади залишається актуальною для покращення управління земельними ресурсами.

На основі проведеного аналізу можна виділити кілька ключових аспектів щодо необхідності удосконалення моделі державного регулювання грошової оцінки земель в Україні.

Існуюча модель державного регулювання потребує вдосконалення, оскільки сучасні умови функціонування ринку землі вимагають адаптації до нових викликів і можливостей. Важливо зберегти та примножити земельно-ресурсний потенціал країни. Це може бути досягнуто через впровадження нових підходів до управління земельним фондом, що включає раціональне та ефективне використання земель. Необхідно запроваджувати науково обґрунтовані прогресивні методи, що базуються на новітніх дослідженнях та технологіях. Це допоможе підвищити якість і точність оцінки земель. Важливо забезпечити єдиний підхід до оцінки земельних ділянок, незалежно від їх форм власності та категорій. Це сприятиме справедливості та прозорості в проведенні оцінки. Запровадження інформаційних технологій в процес грошової оцінки земель дозволить автоматизувати деякі процеси, зменшити ризики помилок і підвищити доступність інформації для всіх учасників ринку.

Отже, для ефективного державного регулювання грошової оцінки земель необхідно врахувати сучасні виклики, впроваджуючи нові методи і технології, які забезпечать раціональне використання земельних ресурсів. Співпраця між законодавчими, виконавчими органами та науковими установами стане ключовою для реалізації цих цілей.

Таким чином, для досягнення раціонального використання та охорони земель важливо вдосконалювати законодавство і практику в сфері оцінки земель, враховуючи історичний контекст і сучасні виклики. Це дозволить не тільки забезпечити економічну ефективність, але й зберегти природні ресурси для майбутніх поколінь.

Зараз в Україні не існує офіційного визначення терміна «раціональне використання земель». У ДСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення» [18] зазначено, що раціональне використання земель полягає в забезпеченні

максимального ефекту від землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами. Однак, з 2017 року цей стандарт не є чинним на території України.

В Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» [36] вказується, що використання природних ресурсів має відповідати обов'язковим екологічним вимогам, головною з яких є раціональне та економне використання ресурсів із застосуванням новітніх технологій.

Таким чином, відсутність сучасного і чіткого визначення раціонального використання земель ускладнює правозастосування та реалізацію політики в цій сфері. Це може призвести до нераціонального використання земель, їх деградації та негативного впливу на навколишнє середовище.

З метою забезпечення сталого розвитку та охорони природних ресурсів необхідно оновити законодавство в цій сфері, визначивши чіткі критерії та вимоги для землекористувачів.

Через недосконалість механізму державного регулювання грошової оцінки земель виникають ситуації, коли встановлюється необ'єктивна вартість земельних ділянок, що, у свою чергу, призводить до зменшення надходжень до бюджетів усіх рівнів. Наприклад, при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної або комунальної власності на основі наявної земельно-кадастрової інформації іноді виникає зниження розміру оцінки. Це трапляється, коли ділянки оцінюються як кормові угіддя, хоча фактично їх використовують як орні землі, або ж вони призначені для багаторічних насаджень з використанням новітніх технологій. Знижена нормативна грошова оцінка стає основою для визначення стартової ціни під час аукціонів на право оренди таких земельних ділянок.

Слід зазначити, що при використанні різних типів сільськогосподарських угідь товаровиробники отримуватимуть різні обсяги та види продукції, а отже, й прибуток, який підлягає оподаткуванню. Впровадження принципу раціонального та ефективного використання

земельних ділянок під час їх оцінки позитивно вплине на систему державного регулювання грошової оцінки земель.

Враховуючи вищезазначене, важливо підкреслити, що для належного виконання функцій відповідними органами щодо державного регулювання в сфері оцінки земель, передбачених статтею 25 Закону України «Про оцінку земель» [37], необхідно забезпечити об'єктивність і законність оцінки. Це включає створення надійної інформаційної бази, яка стане основою для єдиного механізму державного регулювання проведення грошової оцінки земель, з урахуванням інтересів як нинішніх, так і майбутніх поколінь.

Отже, актуальною стає необхідність вдосконалення сучасних моделей державного регулювання проведення грошової оцінки земель. Впровадження принципу раціонального й ефективного використання земельних ділянок, який закладено в основу оновленої моделі державного регулювання грошової оцінки, стане загальнообов'язковим. Це відбуватиметься на базі сучасної інформаційної системи та технологій, що в перспективі дозволить створити автоматизовану систему моніторингу результатів грошової оцінки земель. Це, в свою чергу, забезпечить ефективне виконання повноважень усіма органами влади в сфері державного регулювання оцінки земель. Удосконалена модель державного регулювання грошової оцінки земель ілюструється на рис. 3.3.

Під час проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки враховуються її місце розташування (в межах чи за межами населених пунктів), вид використання та склад угідь (землі сільськогосподарського призначення, ділянки водного фонду, призначені для риборозведення тощо). На основі відповідних методичних підходів та методів оцінки виконуються оціночні процедури, результати яких фіксуються у технічній документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отримані дані та результати технічної документації вносяться до Державного земельного кадастру як електронний документ, відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру. За заявою зацікавленої особи територіальний орган Державної служби України з питань

геодезії, картографії та кадастру (або центр надання адміністративних послуг) видає витяг з відповідної технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

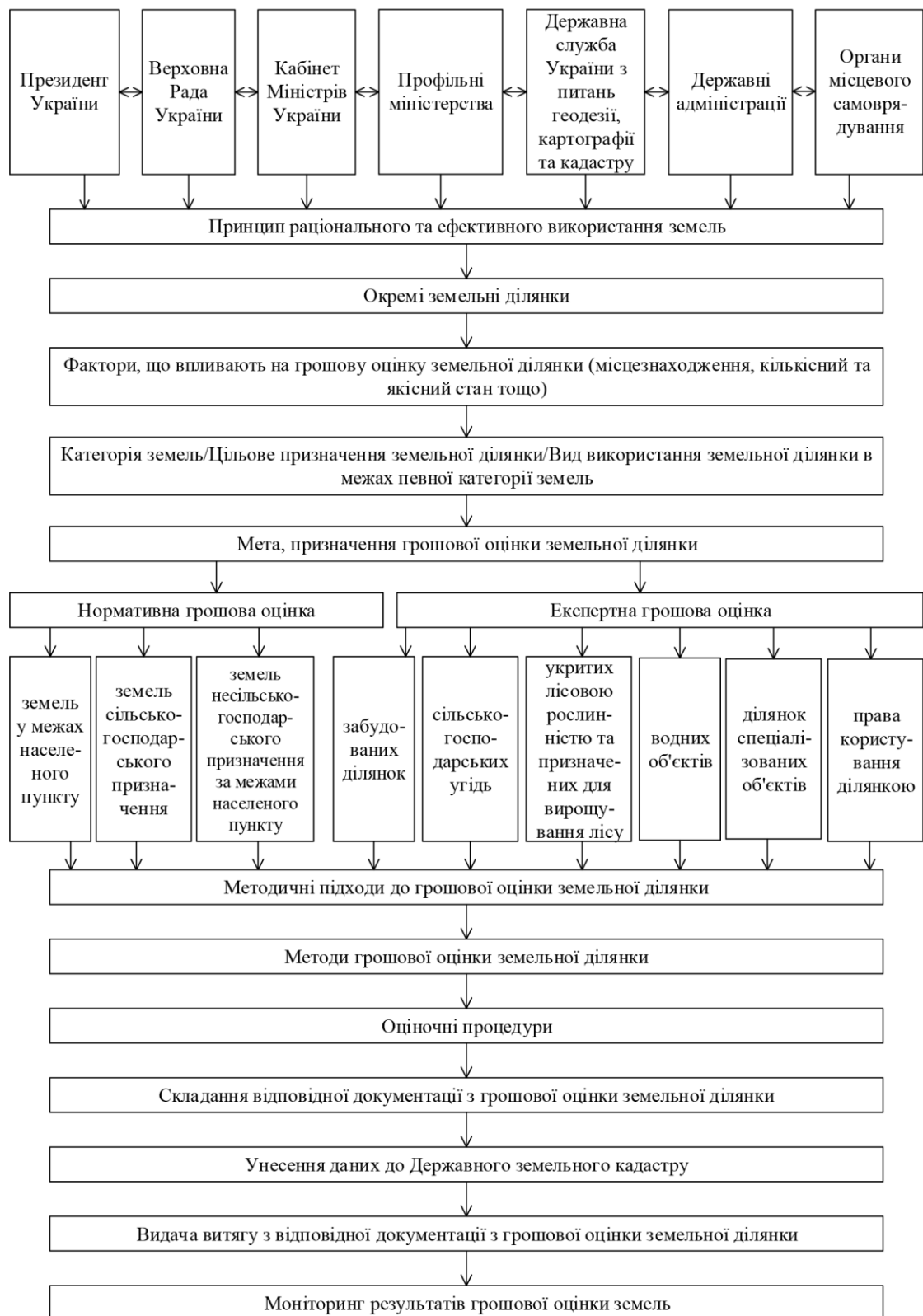


Рис. 3.3. Удосконалена модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель [18, с. 167]

У разі потреби проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або прав на неї, в залежності від виду використання (забудовані ділянки, сільськогосподарські угіддя, ділянки з лісовою рослинністю для вирощування лісу, ділянки водних об'єктів, спеціалізовані об'єкти чи об'єкти з обмеженим ринком, а також права оренди чи користування чужою земельною ділянкою), здійснюються відповідні оціночні процедури на основі методичних підходів і методів оцінки. За їх результатами складається звіт з експертної грошової оцінки.

Згідно з Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, витяг з оцінки підписують оцінювачі, які виконували оцінку, а також керівник суб'єкта оціночної діяльності, чий підпис скріплюється печаткою. Внесення даних до Державного земельного кадастру шляхом створення електронного документа не передбачено.

Застосування удосконаленої моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель (див. рис. 3.3) передбачає внесення результатів та даних технічної документації з нормативної грошової оцінки, а також звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки до Державного земельного кадастру у вигляді електронного документа. Це забезпечить своєчасне оновлення даних кадастру та підтримання бази геоданих в актуальному стані, що, в свою чергу, дозволить проводити моніторинг результатів грошової оцінки земель.

На основі вдосконаленої моделі державного регулювання грошової оцінки земель також розробляються удосконалені моделі для нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (рис. 3.4).

Запропоновані моделі державного регулювання для нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволять відповідним структурним підрозділам Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру ефективно виконувати свої функції

на всіх етапах оцінки земель. Це особливо важливо в умовах розвитку ринкових земельних відносин.

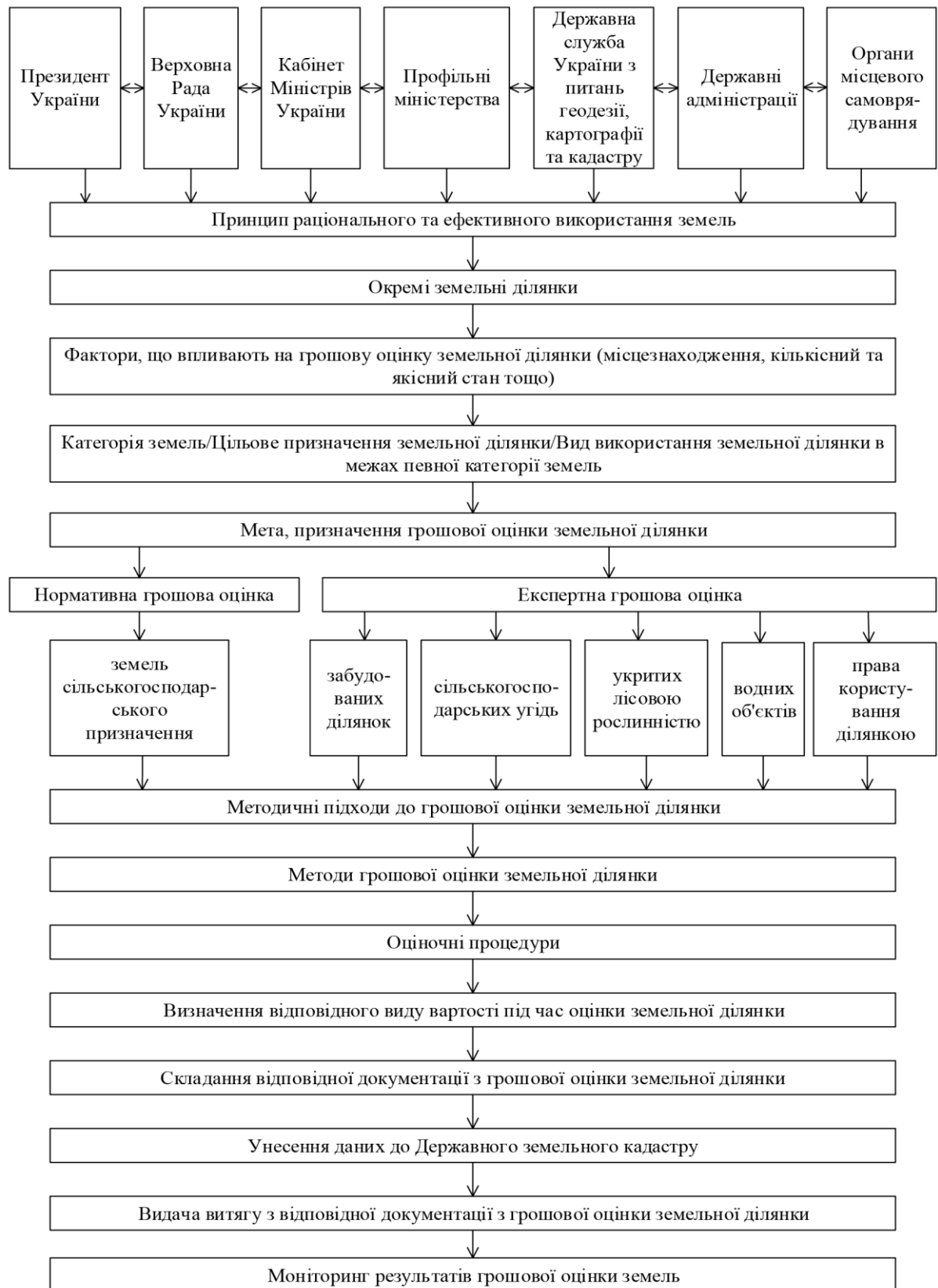


Рис. 3.4. Удосконалена модель державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [18, с. 170]

Запропоновані моделі державного регулювання для нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволять відповідним структурним підрозділам Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру ефективно виконувати свої функції на всіх етапах оцінки земель. Це особливо важливо в умовах розвитку ринкових земельних відносин.

Удосконалена модель державного регулювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить встановлення реальної стартової ціни при продажу прав оренди на земельні ділянки державної та комунальної власності. Вона також сприятиме нарахуванню справедливого розміру земельного податку для власників, які дотримуються чинного законодавства та впроваджують заходи з поліпшення якості своїх земель. Крім того, модель буде стимулювати раціональне використання та охорону земель усіма суб'єктами господарювання, землевласниками та землекористувачами.

На відміну від інших моделей, удосконалені моделі державного регулювання нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення передбачають активну взаємодію всіх органів державної влади. Однак оптимальною вважається модель, представлена на рис. 3.4. Ураховуючи сучасні умови, як тимчасову альтернативу можна використовувати перехідну модель державного регулювання грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка передбачає прямий обмін інформацією між Фондом державного майна України, що створює електронні майданчики для формування бази звітів з оцінки майна та моніторингу її результатів, і Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Висновки до розділу 3

Моделювання державного регулювання проведення грошової оцінки земель є важливою складовою в управлінні земельними ресурсами, що допомагає забезпечити ефективне використання земель, а також формування обґрунтованих цін для земельних операцій (продажу, оренди, застави тощо). Моделювання державного регулювання грошової оцінки земель має комплексний підхід і повинно враховувати широкий спектр факторів. Це включає не тільки технічні методи оцінки, але й правові, економічні та соціальні аспекти, які мають важливе значення для сталого розвитку земельних відносин у країні.

ВИСНОВКИ

Дослідження сучасних тенденцій розвитку процесів проведення грошової оцінки земель в умовах формування ринкового середовища аграрної сфери дало можливість дійти до таких висновків:

1. Грошова оцінка земель є важливим механізмом для формування та регулювання ринку землі, оскільки вона встановлює базу для обчислення вартості земельних ділянок. Ця оцінка сприяє забезпеченню ефективного використання земель, стимулює інвестиції та підтримує стабільність ринку землі. Використання об'єктивних методів оцінки дозволяє створити прозору і ефективну систему земельних відносин, що є основою для розвитку національної економіки.

Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель є важливим інструментом у розвитку та регулюванні земельних відносин, зокрема у контексті функціонування ринку землі. Вона визначає вартість земельних ділянок на основі ринкових, економічних і природних чинників і є основою для проведення земельних операцій, таких як купівля-продаж, оренда, податкова політика та інші.

2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення – це процес встановлення вартості земель сільгосппризначення на основі нормативів, що застосовуються для визначення величини земельного податку або орендної плати. Вона є важливим інструментом для управління земельними ресурсами та забезпечення ефективного використання землі в аграрному секторі. Оцінка за допомогою нормативів дозволяє створити стандарт, що забезпечує справедливість у земельних відносинах. Протягом часу цей процес еволюціонував, пристосовуючись до нових соціально-економічних реалій та змін у земельному законодавстві.

Еволюція застосування нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні показує поступову трансформацію від централізованої та нормативної моделі до більш ринкової

та технологічно розвиненої системи. Проте основною тенденцією залишається адаптація до нових економічних умов, зокрема у контексті відкриття ринку землі та використання сучасних технологій для більш точної та справедливої оцінки.

3. Методичні підходи до грошової оцінки земель включають різні техніки та методи, що дозволяють оцінювати вартість землі з урахуванням її фізичних характеристик, потенціалу для отримання доходу, порівняльних даних ринку та інших економічних чинників. Вибір методу залежить від типу землі, її використання та цілей оцінки. Всі ці методи мають свої переваги і недоліки, тому для досягнення максимально точної оцінки часто використовуються комбінації різних підходів.

4. Особливості оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями з використанням масових методів оцінювання полягають у застосуванні спрощених і стандартизованих підходів до визначення грошової оцінки великої кількості земельних ділянок, зокрема сільськогосподарського призначення. Масова оцінка земель дозволяє здійснювати оцінку без необхідності окремої індивідуальної оцінки кожної ділянки, що значно спрощує та прискорює процес. Масові методи оцінки земель під сільськогосподарськими угіддями є ефективним інструментом для визначення грошової оцінки земель на великих територіях. Вони дозволяють знизити адміністративні витрати, забезпечити прозорість і об'єктивність, а також оперативно вирішувати питання оподаткування та оренди земель. Однак, важливо забезпечити точність оцінки через застосування відповідних коригувальних коефіцієнтів та аналіз природно-економічних умов для забезпечення справедливості процесу.

5. Моделювання державного регулювання проведення грошової оцінки земель є важливою складовою в управлінні земельними ресурсами, що допомагає забезпечити ефективне використання земель, а також формування обґрунтованих цін для земельних операцій (продажу, оренди, застави тощо). Моделювання державного регулювання грошової оцінки земель має

комплексний підхід і повинно враховувати широкий спектр факторів. Це включає не тільки технічні методи оцінки, але й правові, економічні та соціальні аспекти, які мають важливе значення для сталого розвитку земельних відносин у країні.

В Україні, як і в багатьох країнах, існує ризик корупційних схем при проведенні оцінки земель. Законодавчі зміни повинні враховувати сучасні економічні реалії та адаптуватися до нових технологій оцінки земель. Важливо, щоб державне регулювання також забезпечувало доступ до землі для малих і середніх підприємств, а не лише для великих корпорацій.

Для забезпечення справедливості та точності грошової оцінки земель важливо створити систему контролю та моніторингу, зокрема: регулярна перевірка і оновлення оцінки земель; механізми зворотного зв'язку від користувачів земель (фермерів, інвесторів); використання автоматизованих систем для підтримки обчислень та ведення реєстрів земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Анопрієнко Т. В. Особливості інформаційного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок у контексті державного регулювання. Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Економіка і менеджмент». 2018. № 6 (76), С. 7-11.
2. Борденюк О. В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Juris Europensis Scientia. 2022. Вип. 2. С. 50-53.
3. Буяк Л. М., Пришляк К. М., Башуцька О. С. Особливості оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник Хмельницького національного університету. Серія: Економічні науки. 2019. № 6. Том 1. С. 242-248.
4. Гаража О. П. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами. Землевпорядний вісник. 2015. № 2. С. 21–24.
5. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки: одна замість трьох. Децентралізація. 2021. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256>
6. Дмитренко Р. М. Модифікація методики нормативної грошової оцінки земель як забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Інвестиції: практика та досвід. 2021. № 8. С. 127-132.
7. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. URL: <https://data.gov.ua/dataset/e306e6a5-eb59-4bc7-aa3e-fb8f12dd7599/resource/c88d13d7-8ac4-470f-818b-107eab8e6caf>
8. Дубенкова М. Експертна оцінка земельної ділянки та навіщо вона потрібна. Протокол. Юридичний інтернет ресурс. URL: https://protocol.ua/ua/ekspertna_otsinka_zemelnoi_dilyanki_ta_navishcho_vona_potribna/

9. Жарікова О. Б., Пащенко О. В. Ефективність застосування методу капіталізованого доходу для земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2017. Вип. 16. Ч. 1. С. 98-101.

10. Жмур Н. В., Боковенко В. П. Методика нормативної грошової оцінки землі: правові особливості. Юридичний вісник. 2022. № 1 (62). С. 140-145.

11. Жук В. М., Бездушна Ю. С. Капіталізація національного багатства України: землі сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ: ЦП Компринт, 2019. 40 с.

12. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

13. Касперевич Л. В. Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин. Агросвіт. 2018. № 19. С. 3-10.

14. Ковальова О. М., Ярова І. Є., Мішеніна Г. А. Еволюція удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Agricultural and Resource Economics. 2021. № 1. С. 137-163.

15. Коробська А. О. Нормативна грошова оцінка земель як інструмент регуляторної політики у сфері використання земельних ресурсів. Формування ринкових відносин в Україні. 2019. № 1(212). С. 115-124.

16. Костюков Г. В., Анопрієнко Т. В. Сучасний стан інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура. 2018. № 140. С. 46-52.

17. Кошель А. О. Наукові аспекти економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. Збалансоване природокористування. 2015. № 4. С. 93-97.

18. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. А. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія. Харків: ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. 222 с.

19. Кошкалда І. В., Анопрієнко Т. А., Язлюк Б. О. Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель. Український журнал прикладної економіки. 2021. Т. 6. № 3. С. 32-40.

20. Кошкалда І., Анопрієнко Т. Сучасні моделі державного регулювання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу. Серія: «Економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості». 2022. № 2(24). С. 124-139.

21. Лесько Н. В. Земельний фонд України: сутність поняття та структура. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Юридичні науки. 2015. № 824. С. 174-178.

22. Максименко О. А. Особливості становлення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки. 2017. Вип. 27. Ч. 2. С. 30-33.

23. Мартинюк М. П. Удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/162.pdf

24. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. Економіка АПК. 2021. № 4. С. 18-23.

25. Микула О., Сусак Т. Переваги та недоліки нової методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Архітектура і сільськогосподарське будівництво. 2019. № 20. С. 116-120.

26. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник аграрної науки. 2015. № 12. С. 11-16.

27. Опара В. М., Домбровська О. А. Стандартизації у сфері оцінки землі. Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія: Геологія. Географія. Екологія. 2016. Вип. 44. С. 129-136.

28. Остапчук Т. П. Правові аспекти оцінки земельних активів та прав на них в Україні: сучасний стан розвитку. Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. 2018. № 1(86). С. 35-40.

29. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: навч. посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.

30. Покальчук М. Ю., Приліпко В. В. Оцінка землі в Україні: стан, проблеми і перспективи. Інтернаука. 2020. № 6(2). С. 69-75.

31. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.06.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

32. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatkovе-zakonodavstvo/postanovi-kabinetu-ministr/63773.html>

33. 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-%D0%BF#Text>

34. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

35. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text>

36. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06. 1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>

37. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

38. Свиноус І., Свиноус Н. Методичні підходи до оцінки ефективності інвестиційної діяльності у процесах відтворення сільськогосподарських підприємств. Економічний дискурс. 2020. № 1(2). С. 164-173.

39. Ткаченко В. В. Основні показники оцінки землі як невід'ємний складник земельної реформи в Україні. Економічний простір. 2020. № 154. С. 125-129.

40. Трегуб О. М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип. 19. Ч. 3. С. 106-111.

41. Третьак А. М., Третьак В. М., Вольська А. О. Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Наукові перспективи. 2022. № 3(21). С. 131-144.

42. Федун А. Д. Історія розвитку правового регулювання землеоціночних робіт на території України. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція. 2015. Вип. 16(2). С. 55-58.

43. Федун А. Д. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні. Право і суспільство. 2015. № 4(2). С. 98-104.

44. Ходаківська О. В., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. Економіка АПК. 2018. № 6. С. 5-17.

45. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

46. Шаправський Т. Адміністративно-правове регулювання охорони і використання земель населених пунктів: сучасний стан. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Юридичні науки. 2019. Вип. 21. С. 182-189.

47. Шевченко Я. О. Сучасний стан правового регулювання оцінювання земель в Україні. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція. 2015. № 14. Том 2. С. 64-66.

48. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 3. С. 93-97.

49. Язлюк Б. О., Анопрієнко Т. В., Бутов А. М. Нововведення у сфері оцінки земель в Україні. Український журнал прикладної економіки. 2020. Том 5. № 3. С. 201-214.