

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**РОЗГОНЮК ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ**

на тему: **«Законодавчо-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з її використанням для забезпечення ринку земель»**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**  
на здобуття освітнього ступеня **«Магістр»**  
Спеціальність 193 **«Геодезія та землеустрій»**

Керівник: професор Михайлюк В.І.

---

Рецензент:

---

**Одеса-2019**

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
Факультет інженерно-економічний  
Кафедра землеустрою та кадастру  
Освітній рівень другий (магістерський)  
Спеціальність 193 „Геодезія та землеустрій”

«ЗАТВЕРДЖУЮ»  
Завідувач кафедри

проф. Михайлюк В.І.

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019р

**ЗАВДАННЯ**  
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

**РОЗГОНЮК ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**1. Тема роботи:** «Законодавчо-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з її використанням для забезпечення ринку земель»

**Керівник роботи:** проф. Михайлюк Віктор Іванович, затверджена наказом вищого навчального закладу від \_\_. \_\_. 2019 № \_\_\_\_

**2. Строк подання студентом роботи** \_\_\_\_\_

**3. Вихідні дані до роботи:**

**4. Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):** Вступ. Розділ 1 ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ. Розділ 2. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ. Розділ 3. ЗАКОНОДАВЧО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ТА ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ РАЙОНІВ. Розділ 4. ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ. Висновок. Список використаної літератури.

**5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):** \_\_\_\_\_

## 6. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів			

7. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

## КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№	Назва етапів магістерської роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Студент \_\_\_\_\_

О.О. Розгонюк

Керівник роботи \_\_\_\_\_

В.І. Михайлюк

## ВСТУП

### РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

- 1.1. ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ І ПРИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
- 1.2. СУЧАСНИЙ СТАН І ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

### РОЗДІЛ 3. ЗАКОНОДАВЧО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ТА ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ РАЙОНІВ

#### 3.1. ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО РАЙОНУВАННЯ І СКЛАД АГРОВИРОБНИЧИХ В ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

#### 3.2. БОНІТУВАННЯ ГРУНТІВ

### РОЗДІЛ 4. ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

#### 4.1. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА

#### 4.2. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА

## ВИСНОВОК

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

## ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та планового характеру використання землі потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, основою якого є оцінка землі. Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком територій, реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціональних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю. А за для того, щоб знати чи правильно оцінили землю, якою володіє той чи інший суб'єкт господарювання треба знати нюанси нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження є землі сільськогосподарського призначення.

Предмет дослідження: нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

Завданням магістерської роботи є дослідити законодавчі-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з її використанням для забезпечення ринку земель.

## **1.1 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Основною серед нормативно-методичних та правових актів, в першу чергу, є Конституція України (прийнята 28 червня 1996 року) [1] — єдиний нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили, який виступає фундаментальним джерелом усіх галузей права, у тому числі й земельного.

Головними законодавчим фактом, яким регулюється земельні відносини є Земельний кодекс України [2], який затверджений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року. Кодекс урегульовує земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав фізичних і юридичних осіб на землю.

Не менш важливим нормативно-правовим актом для грошової оцінки земель є Закон України «Про оцінку земель» № 1378 – IV від 11.12.2003 р. [3]. Результати грошової оцінки земель законодавчо визначені базою для їх оподаткування. На сьогоднішній день оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Проте, із становленням ринку землі, розширення їх застосування в інших сферах, які регулюють земельні відносини, зростатиме. До цього спонукають законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками. Прийняття на державному рівні ряду законодавчих актів про приватизацію земельних ділянок та плату за землю дозволило ввести грошову оцінку в правове поле регулювання земельних відносин. Вона стає одним з ключових елементів в реалізації державної політики оподаткування та ціноутворення.

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну[3]. Нормативну грошову

оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення: розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів[4]. Результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. [5] (<https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>).

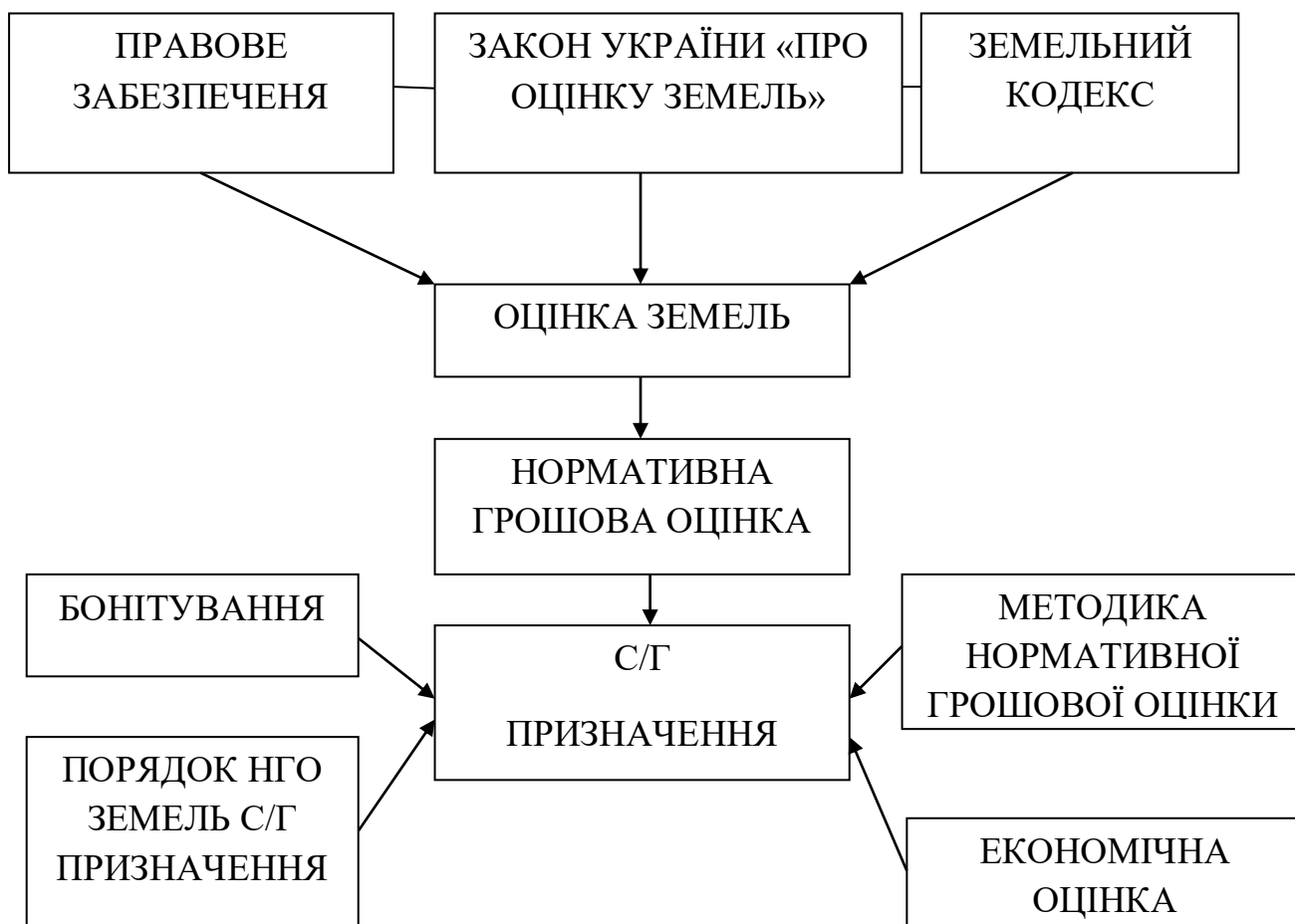


Рис. 1.1 Структура законодавчого забезпечення НГО

## 1.2 СУЧАСНИЙ СТАН І ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Останнім часом нормативна грошова оцінка є в центрі уваги. Оскільки в Україні зараз формується ринок земель і від нормативної грошової оцінки залежить багато чого, наприклад якою буде стартова ціна на земельну ділянку. Тому якісна та сучасна інформація є передумовою встановлення реальної вартості земельної ділянки.

Згідно Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за кожним із сільськогосподарських угідь – ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами. Також, на сьогоднішній день, право



оренди на землі сільськогосподарського призначення приватної форми власності – земельні частки (паї) розраховується на основі показників нормативної грошової оцінки цих ділянок, тому отримання актуальних і достовірних даних є запорукою встановлення реальної ціни на землі сільськогосподарського призначення. Тому доцільно під час розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а саме сільськогосподарських угідь застосувати методи, які ґрунтуються на вже існуючих даних, які не потребують додаткових значних трудомістких та грошових витрат.

Зараз в загальному доступі працює сайт Нормативна грошова оцінка на якому можна знайти інформацію по кожній зареєстрованій земельній ділянці.

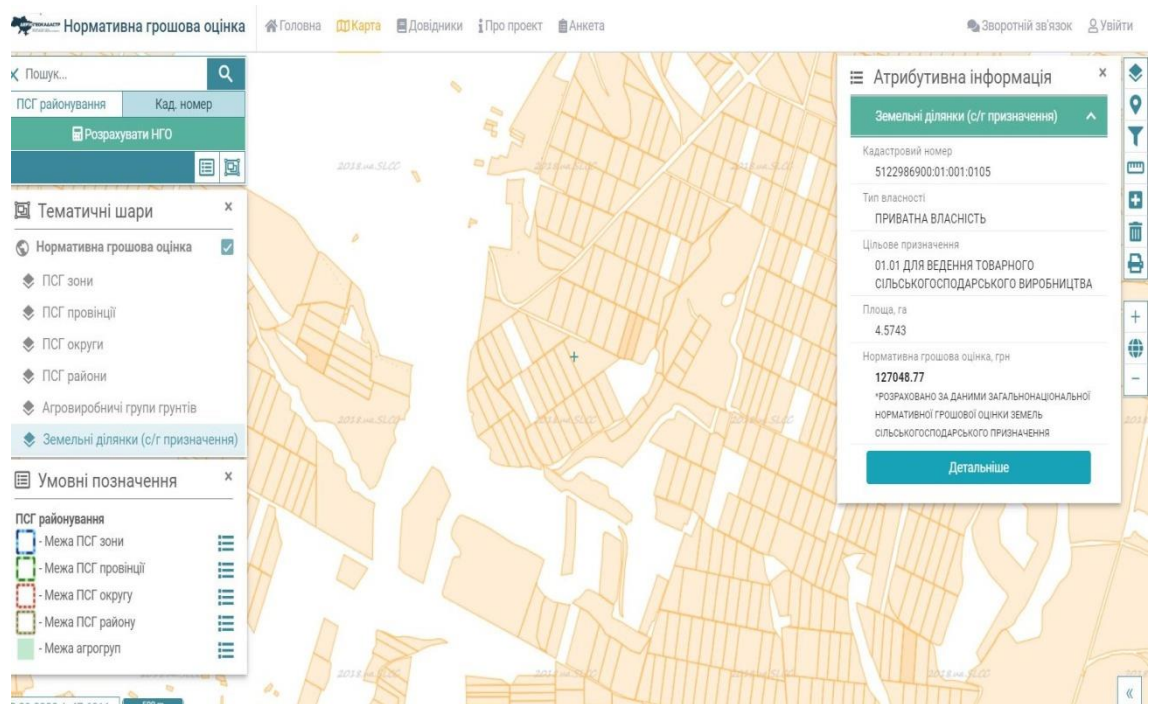


Рис. 1.2 Інформація про земельну

На сайті нормативної грошової оцінки за кадастровим номером можна знайти таку інформацію по своїй земельній ділянці як: тип власності, цільове призначення, площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

## **РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ**

Україна є аграрною країною з найбільшими запасами чорноземів, що становлять 9 відсотків світових запасів та 30 відсотків відсотків європейських. Загалом у світі таких високоякісних ґрунтів є близько 300 мільйонів гектарів. З 300 мільйонів гектар чорноземів в Україні знаходяться 24 мільйона гектарів чорноземів. Україна зараз дуже активно іде до відкриття ринку земель, тому маємо врахувати досвід зарубіжних країн. Важливо, вибудовуючи прозорий ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, враховувати позитивний досвід зарубіжних країн.

У багатьох інших зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості. Найціннішим є досвід грошової оцінки саме в державах з найбільш розвиненою економікою та правовою системою (США, Велика Британія, Німеччина, Франція, Швеція тощо). Але не менший інтерес викликають питання становлення ринку земель та їхньої оцінки в країнах колишнього соціалістичного табору (Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині), а також у колишніх республіках СРСР, які досягли найкращих результатів у ринкових перетвореннях (Литва, Латвія, Естонія).

Функціонування землі у будь-якій державі тісно пов'язане з відповідною системою даних про її правовий, природний і господарський стан, спрямований на забезпечення обґрунтованої плати державі за землю, встановлення ціни при купівлі-продажу землі, а також здійснення вигідних систем її використання. У зв'язку з цим оцінка земель у складі всієї системи земельного кадастру в зарубіжних країнах спрямована на одержання достовірної інформації про якість і дохідність земель з метою, по-перше,

здійснення державної політики використання земель, а по-друге, надання платних послуг власникам землі шляхом консультацій, розробки пропозицій щодо організації використання земель.

Оцінка земель проводиться, як і всі земельно кадастрові роботи, на окремих ділянках землі, угіддях і землеволодіннях (фермах, мастках) загалом. При цьому основним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого забезпечується пошук шляхів ефективного використання та охорони земель. Водночас із фіскальною метою оцінка земель у зарубіжних країнах має широке застосування при обґрунтуванні розмірів капітальних вкладень у землю, науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва. Як засвідчує практика, оцінка земель у зарубіжних країнах ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень. До неї входить оцінка якості ґрунтів (бонітування) та економічна оцінка. В принципі суть оцінки земель скрізь однакова, проте методи одержання її результатів відмінні. Вони залежать від природно-економічних умов країни. Ці відмінності передусім впливають на вибір предмета оцінки земель, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз). Отже, за основу бонітування ґрунтів беруться різні діагностичні признаки і властивості ґрунтів. Тому спостерігається однотипний підхід до оцінки земель у США, Канаді, Великобританії, Індії, де предметом оцінки виділяють класи земель на основі ґрунтових груп за факторами, що обмежують продуктивність рослин. Виділення класів земель проводиться на основі різних ступенів обмежень для раціонального вирощування відповідних сільськогосподарських культур при поділі на дрібніші таксономічні одиниці з урахуванням таких факторів, як рельєф, клімат, властивості ґрунтів, урожайність культур.

У США основною земельнооціночною (таксономічною) одиницею є серія, що являє собою ґрунти, однотипні за глибиною і структурою горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом,

ступенем еродованості, засолення тощо. У межах серій за відмінностями в гранулометричному складі виділяють види ґрунтів. Найнижчою класифікаційною одиницею ґрунту є фаза, виділення якої відбувається з урахуванням крутизни схилу, ступеня еродованості, засміченості камінням тощо. На основі всіх природних властивостей ґрунтів за ступенем придатності для сільськогосподарського використання виділяють вісім класів земель. Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур. До п'ятого-сьомого класів належать землі, непридатні для обробітку, а лише для випасання худоби та лісонасадження. Землі восьмого класу як непридатні для сільського господарства можуть використовуватися для організації відпочинку населення, охоти. Якісна оцінка земель проводиться за продуктивністю сільськогосподарських угідь. Оцінка ріллі встановлюється за урожайністю основних сільськогосподарських культур, що переважно визначається опитовим методом або з допомогою спеціальних анкет, рідше – за даними укосів, взятих із контрольних ділянок. На основі даних одержаної оцінки земель, відомостей про систему сівозмін, обробіток ґрунту, застосування добрив, меліорації земель проводиться їх економічна класифікація й економічна оцінка. Найпоширенішим методом економічної оцінки земель у США є метод оцінки земель за величиною чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Оцінка земель проводиться за 100-бальною шкалою. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і транспортування продукції до ринків збуту. Матеріали оцінки земель у США застосовуються для розробки рекомендацій фермам щодо обґрунтування раціональних сівозмін, заходів з підвищення продуктивності земель, фермерських планів тощо.

Методика оцінки земель Канади практично подібна до методики оцінки земель у США. В її основу покладені принципи виділення класів земель, які

охоплюють сім класів щодо сільськогосподарського використання. Основними факторами при виділенні класів земель є: гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, надлишок або недостатність вологи, крутизна схилу, кам'янистість, ерозійна небезпека, засоленість тощо.

Аналогічні методичні підходи покладені в основу оцінки земель Англії, Франції, Індії, Нової Зеландії та інших країн. Водночас в окремих країнах спостерігається різний рівень точності й деталізації відомостей про стан земель. Наприклад, в Англії розрізняють фізичну та економічну класифікацію земель. При фізичній класифікації всі землі залежно від ступеня впливу фізичних факторів, що обмежують їх використання у сільськогосподарському виробництві, об'єднані у п'ять класів землепридатності. Основними фізичними факторами, які впливають на сільське господарство в Англії, є: клімат, рельєф і особливо висота над рівнем моря та крутизна схилу, вологість, глибина кореневищного шару, структура, гранулометричний склад, кам'янистість. Економічна класифікація земель в Англії ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рільничої та садівничої продукції, властива для цих земель при середньому рівні догляду за культурами і застосуванні добрив. Вона становить різницю між вартістю одержаної продукції й вартістю посівного або посадкового матеріалу.

Оцінка земель у Франції передбачає її проведення не за класами земель, а за парцелями. На парцели (земельні ділянки) поділяються сільськогосподарські угіддя, а також землі, зайняті будівлями, промисловими і комерційними підприємствами. Продуктивність парцел сільськогосподарського використання визначається за урожайністю всіх сільськогосподарських культур, видатках на посівний матеріал, обробіток полів, збір урожаю, зберігання і транспортування його до пунктів збуту. Для визначення чистого доходу збираються дані за останні 15 років, без двох урожайніших і двох засушливіших.

Земельнооціночні роботи у країнах Східної Європи активно розвивалися у 60-роки, основне завдання яких полягало в забезпеченні наукового обґрунтованого розвитку сільського господарства з урахуванням природно-економічних умов відповідних країн. Достатній розвиток система земельного кадастру і, зокрема, оцінки землі одержала у Німеччині, де в післявоєнний період розгорнулися роботи, спрямовані на бонітування ґрунтів і оцінку земель. Бонітування ґрунтів проводилося на основі таких об'єктивних показників, як геологічна будова ґрунту, гранулометричний склад, ступінь природного стану. Виходячи з цього, у країні виділено п'ять груп земель за геологічною будовою, дев'ять груп - за гранулометричним складом і сім ступенів природного стану. На основі матеріалів бонітування ґрунтів проводилася економічна оцінка земель за величиною відносної чистої дохідності – як різниця між валовим доходом і затратами виробництва на одиницю земельної площі. Дані бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель виражалися показниками 100-бальної шкали, де найвищий дохід з одиниці площі відповідав землям Саксонії.

У країнах Східної Європи склалися неоднакові підходи до інтерпретації оцінки земель, - в одних більше уваги приділялося бонітуванню ґрунтів, а в інших – економічній оцінці земель. Так, якщо у Польщі, Чехословаччині, Угорщині більше обґрунтування давалося бонітуванню ґрунтів, оцінці придатності їх для вирощування різних сільськогосподарських культур, то, наприклад, у Болгарії знайшли глибокий розвиток методичні питання економічної оцінки земель. Тут дане обґрунтування системи показників економічної оцінки земель, таких як вихід валової продукції на одиницю площі, вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат, чистий дохід з одиниці площі. Вагоме значення має проведена у Болгарії робота щодо грошової оцінки земель. Господарювання на різних за якістю землях в умовах товарно-грошових відносин зумовлює необхідність отримання даних про грошову оцінку земель. У зв'язку з цим були розроблені різні методи і показники грошової оцінки земель, виходячи з

розміру капіталізації чистого доходу, величини диференціальної ренти, строку амортизації основних засобів виробництва у рослинництві, капіталізації чистого доходу або диференціальної ренти, виходячи із коефіцієнта ефективності капітальних вкладень у рослинництві, капіталізації чистого доходу і затрат на освоєння земель тощо.[6]





особливостями ґрунтоутворення і живлення рослин. Це відповідає конкретним типам ґрунтів, рослинності, співвідношенню між ріллею, кормовими і лісовими угіддями, тій чи іншій структурі агротехнічних і меліоративних заходів.

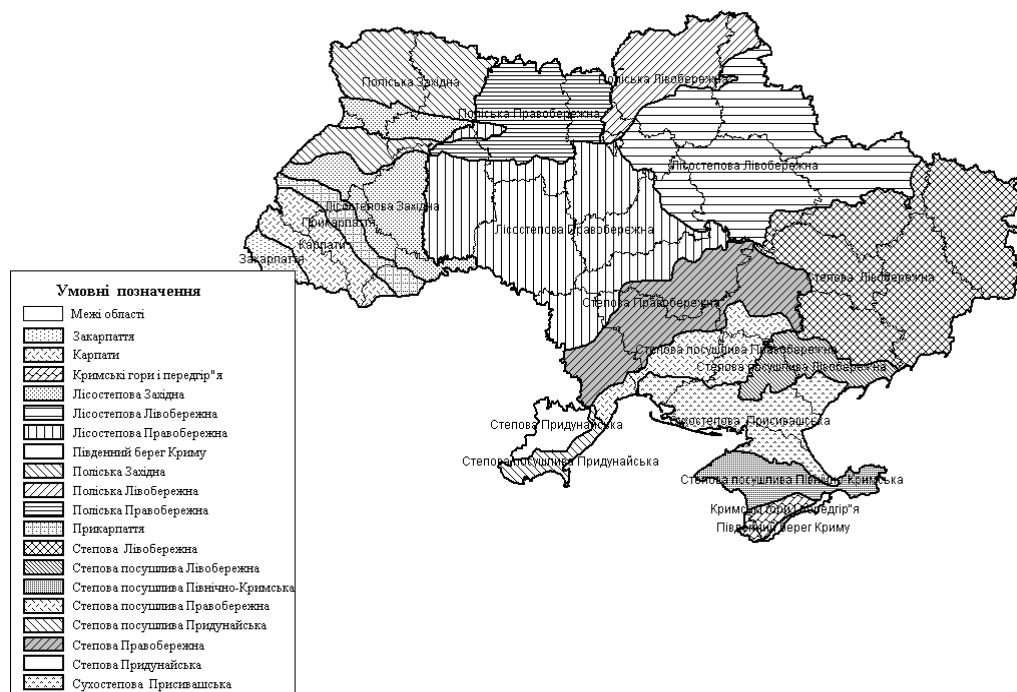


Рисунок 3.2 Карта поділу України на природно-сільськогосподарські провінції

Природно-сільськогосподарська провінція - частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його теплозабезпеченість і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка.

Всього в Україні виділено 198 природно-сільськогосподарських районів, які різняться за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками. Межі природно-сільськогосподарських районів співпадають з

межами територій сільських рад за станом на момент виконання робіт.

Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель. Вплив природних умов на врожайність сільськогосподарських культур можна визначити на порівняно невеликих територіях з приблизно однаковими кліматичними, ґрунтовими, економічними та організаційно-господарськими умовами. Порівняльна характеристика якості земель України досить складна, з чим пов'язані регіональні відмінності теплозабезпеченості і вологозабезпеченості, типів рельєфу, ґрунтового покриву, ступеня освоєння земель та їх використання. У зв'язку з цим для обліку різних природних та економічних умов необхідно провести районування території з врахуванням закономірних змін природних умов, а також особливостей використання земель у господарстві.

Природно-сільськогосподарське районування слугує основою розробки різних видів галузевих і спеціалізованих районувань, особливо земельнооціночного районування території, яке проводять, як правило, на обласному рівні. Для виконання магістерської роботи взято для прикладу Одеську область. Відповідно до створеної Схеми природно-сільськогосподарського районування у межах Одеської області виділяються три природно-сільськогосподарські зони: Лісостеп, Степ і Степова Посушлива. Ієрархічну підпорядкованість природно-сільськогосподарських таксонів області наведено в таблиці 3 природно-сільськогосподарського районування Одеської області.

Ієрархічна підпорядкованість природно-сільськогосподарських таксонів  
Одеської області

Природно-сільськогосподарський район	Природно-сільськогосподарський округ	Природно-сільськогосподарський провінція	Природно-сільськогосподарський зона
Балтський (0202065101)	Придністровсько-Подільський	Лісостепова Правобережна	Зона Лісостепу
Окнянський (0202065102)			
Великомихайлівсько-Миколаївський (0302025103)	Південнобузько-Інгульський	Степова Правобережна	Зона Степу
Роздільнянський (0302025104)			
Лиманський (0303025105)			
Арцизький (0301015106)	Задністровський	Степова Придунайська	
Одеський (0402025108)	Дністровсько-Нижньодніпровський	Степова посушлива Правобережна	Степова Посушлива Зона
Ізмаїльський (0401015107)	Дунайсько-Дністровський	Степова посушлива Придунайська	

Далі в ході роботи розберемо детальніше кожний природно-сільськогосподарський район Одеської області.

Балтський природно-сільськогосподарський район (0202065101)

Таблиця 3.1

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	57	36256.26
Багаторічні насадження	52	74144.37
Сіножаті	40	9662.71
Пасовища	38	7400.87

Балтський природно-сільськогосподарський район займає північну частину Одеської області. До його складу увійшли Кодимський, Балтський, Савранський адміністративні райони, північна частина Подільського (Котовськ) та Ананьївського районів. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 223,10 тис. га, з них: рілля – 184,7 тис. га, багаторічних насаджень - 4,8 тис. га, сіножатей – 11,1 тис. га, пасовищ – 22,4 тис. га. Територія Балтського природно-сільськогосподарського району представлена різноманітним ґрунтовим покривом. Переважають темно-сірі опідзолені ґрунти, а також чорноземи опідзолені, чорноземи типові та реградовані (68% площі району), в долинах річок лучно-чорноземні та чорноземно-лучні ґрунти, агропромислові групи ґрунтів (40д, 40е, 41д, 41е, 53д, 53е, 121г, 121д, 133д, 133е), з них особливо цінні (41д, 41е, 53д, 53е, 121д). Малопродуктивні і деградовані ґрунти представлені, головним чином, середньо- та сильнозмитими відмінами (агрогрупи 50д, 50е, 51д, 51е, 56д, 57е).

Окнянський природно-сільськогосподарський район (0202065102)

Таблиця 3.2

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	52	33075.88
Багаторічні насадження	43	61311.69
Сіножаті	39	9421.15
Пасовища	36	7011.35

Окнянський природно-сільськогосподарський район займає північну частину Одеської області. В нього увійшли Ананьївський, Окнянський, Подільський, Любашівський адміністративні райони, північна частина Захарівський та Ширяєвського районів. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 385,7 тис. га, з них: рілля – 309,2 тис. га, багаторічних насаджень - 2,4 тис. га, сіножатей – 14,1 тис. га, пасовищ – 60,0 тис. га. Територія Красноокнянського природно-сільськогосподарського району представлена різноманітним ґрунтовим покривом. Переважають чорноземи типові малогумусні та їх змиті відміни на лесових породах, в долинах річок – лучно-чорноземні, в балках – лучні ґрунти, агропромислові групи ґрунтів (53д, 53е, 53л, 55д, 55е, 56д, 56е, 57д, 57е, 121д, 121е, 133д, 133е). Особливо цінні ґрунти (53д, 53е, 53л, 121д, 121е). Малопродуктивні і деградовані ґрунти представлені середньо- та сильно змитими відмінами чорноземів типових (агрогрупи 56д, 56е, 57д, 57е).

Великомихайлівсько-Миколаївський природно-сільськогосподарський район  
(0302025103)

Таблиця 3.3

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	49	31167.66
Багаторічні насадження	48	57034.13
Сіножаті	31	7488.60
Пасовища	36	7011.35

Великомихайлівсько-Миколаївський природно-сільськогосподарський район займає західну частину Одеської області, куди входить Миколаївський, Ширяєвський, Великомихайлівський, південна частина Захарівського та північна частина Іванківського і Березівського адміністративних районів. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 353,4 тис. га, з них: рілля – 273,9 тис. га, багаторічних насаджень - 2,2 тис. га, сіножатей – 7,1 тис. га, пасовищ – 70,2 тис. га. Ґрунтовий покрив Великомихайлівсько-Миколаївського природно-сільськогосподарського району досить складний, де переважають чорноземи типові, середньо- і малогумусні, чорноземи звичайні середньо- і малогумусні, чорноземи несолонцюваті і солонцюваті на щільних глинах, лучно-чорноземні та лучні ґрунти (агровиробничі групи ґрунтів 53е, 53л, 54д, 54е, 58е, 58л, 59д, 59л, 60е, 60л, 121е, 121л). Особливо цінні ґрунти в цьому районі (агрогрупи 53е, 53л, 54д, 54е, 58е, 58л, 121е, 121л). Малопродуктивні і деградовані ґрунти представлені середньо- та сильнозмитими і солонцюватими відмінами чорноземів (агрогрупи 56е, 56л, 57е, 57л, 66е, 66л, 67е, 67л, 84е, 85е, 85л, 86е, 86л, 87е, 87л).

## Роздільнянський природно-сільськогосподарський район (0302025104)

Таблиця 3.4

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	45	28623.36
Багаторічні насадження	43	58459.98
Сіножаті	45	10870.55
Пасовища	39	7595.63

Роздільнянський природно-сільськогосподарський район займає центральну частину Одеської області. В нього увійшли Роздільнянський, південа частина Великомихайлівського, західна частина Іванівського та північна частина Біляївського адміністративного району. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 165,9 тис. га, з них: рілля – 154,0 тис. га, багаторічних насаджень - 7,5 тис. га, сіножатей – 1,3 тис. га, пасовищ – 33,1 тис. га. В ґрунтовому покриві району домінують чорноземи звичайні середньо- і малогумісні (68,97% площі району), в долинах річок – лучно-чорноземні та лучні ґрунти. (агровиробничі групи ґрунтів 58е,58л, 59л, 60д, 60е, 60л, 121е, 133е). Особливо цінні ґрунти в цього районі (58е,58л, 59л, 60д, 60е, 60л, 121е). Малопродуктивні і деградовані ґрунти займають значні площі серед яких переважають агрогрупи (66е, 66л, 67е, 67л, 88е, 88л, 89л, 103е, 104г, 104д, 104е).

## Лиманський природно-сільськогосподарський район (0302025105)

Таблиця 3.5

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	47	29895.51
Багаторічні насадження	42	59885.83
Сіножаті	34	8213.31
Пасовища	34	6621.83

Лиманський (колишній Комінтернівський) природно-сільськогосподарський район займає східну та південно-східну частину території Одеської області куди відноситься Березівський, Іванівський і північна частина Лиманського адміністративні райони. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 168,1 тис. га, з них: рілля – 138,0 тис. га, багаторічних насаджень - 1,2 тис. га, сіножатей – 2,4 тис. га, пасовищ – 26,5 тис. га. Територія району представлена різноманітним ґрунтовим покривом. Переважають чорноземи звичайні мало- та середньогумусні, чорноземи південні малогумусні їх змиті різновидності, менша площа припадає на чорноземи південні залишково- солонцюваті, агро виробничі групи ґрунтів (58е, 58л, 59е, 59л, 60е, 60л, 83е). Особливо цінні ґрунти в цьому природно-сільськогосподарському районі (агрогрупи 58е, 58л, 59е, 56л, 60е, 60л). У зв'язку з великою площею розораності та розвитку ерозійних процесів, якісний стан сільськогосподарських угідь на території району погіршився, що призвело до збільшення площ деградованих і малопродуктивних земель (агровиробничі групи ґрунтів 66д, 66е, 66л, 67д, 67е, 67л, 75е, 76е, 139е, 139л, 140е, 140л, 162е, 164е).



Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	52	33075.88
Багаторічні насадження	49	65589.25
Сіножаті	37	8938.01
Пасовища	38	7400.87

Арцизький природно-сільськогосподарський район займає південно-західну частину території Одеської області. В нього входять Арцизький, Саратський, Болградський, Тарутенський, північна частина Татарбунарського, та північно-західна частина Білгород-Дністровського адміністративні райони. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 502,8 тис. га, з них: рілля – 396,9 тис. га, багаторічних насаджень - 31,1 тис. га, сіножатей – 6,2 тис. га, пасовищ – 68,6 тис. га. Територія цього району представлена різноманітним ґрунтовим покривом. Переважають чорноземи звичайні мало гумусні їх неглибокі і змиті відміни (85% площі району) та чорноземи південні і їх змиті відміни, в долинах річок лучно-чорноземні та лучні солонцюваті ґрунти (агрогрупи 60л, 60л, 61д, 61е, 65е, 65л, 71е, 74е, 121е, 134д, 134е). Щодо динаміки ерозійних процесів, то особливо високими темпами зростають площі середньо- та сильнозмитих ґрунтів. Особливо цінні ґрунти та території даного району представлені агропромисловими групами ґрунтів 59е, 60е, 71е, 121г, 121д, 121е. У зв'язку з великою площею розораності, якісний стан сільськогосподарських угідь на території природно-сільськогосподарського району погіршується, що призводить до збільшення площ деградованих і малопродуктивних земель (агрогрупи 66д,

66е, 67д, 67е, 75г, 75е, 76г, 76е, 93в, 103г, 103е, 104г, 104д, 104е, 138д, 138е, 139е, 140е, 159е, 162е).

Ізмаїльський природно-сільськогосподарський район (040105107)

Таблиця 3.7

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	42	26715.14
Багаторічні насадження	41	49904.86
Сіножаті	31	7488.60
Пасовища	30	5842.79

Ізмаїльський природно-сільськогосподарський район Одеської області займає крайню південно-західну частину території Одеської області. В нього увійшли Ізмаїльський, Кілійський та південна частина Татарбунарського адміністративні райони. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 378,2 тис. га, з них: рілля – 345,3 тис. га, багаторічних насаджень - 18,4 тис. га, сіножатей – 1,3 тис. га, пасовищ – 22,2 тис. га. Ґрунтовий покрив достатньо різноманітний. Переважають чорноземи звичайні неглибокі та чорноземи південні на лесах їх змиті відміни. Переважно вони середньо- і важкосуглинкового механічного складу (агрогрупи 61е, 65е, 71д, 74д, 75д, 75е, 76д, 76е). Особливо цінні агровиробничі групи ґрунтів в цьому районі (71д, 71е, 121д, 121е). Сільськогосподарська освоєність території району надзвичайно висока. У зв'язку з великою розораністю і розвитком ерозійних процесів, якісний стан сільськогосподарських угідь погіршується, що призводить до збільшення площ деградованих і малопродуктивних земель (агрогрупи 66д, 75д, 75е, 76д, 76е, 93в, 125е, 164д).

Одеський природно-сільськогосподарський район (0402025108)

Таблиця 3.8

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля(перелоги)	45	28623.36
Багаторічні насадження	46	59885.83
Сіножаті	36	8696.44
Пасовища	37	7206.11

Одеський природно-сільськогосподарський район розташований у східній та південно-східній частині області. Він включає в собі Оводіопільський, південні частини Біляївського та Лиманський адміністративних районів. Загальна площа природно-сільськогосподарського району складає 215,7 тис. га, з них: рілля – 189,3 тис. га, багаторічних насаджень - 7,5 тис. га, сіножатей – 1,1 тис. га, пасовищ – 17,8 тис. га. Територія району характеризується різноманітним ґрунтовим покривом, де переважають чорноземи південні (50% площі району), чорноземи звичайні малогумусні, лучно-чорноземні та лучні ґрунти (агрогрупи 59е, 59л, 60, 60л, 71д, 71е, 121е, 121л, 133е, 133л). У зв'язку з великою розораністю і активних ерозійних процесів, якісний стан сільськогосподарських угідь погіршується, що призводить до збільшення площ деградованих і малопродуктивних земель (агрогрупи 66д, 66е, 66л, 67д, 67е, 67л, 75д, 75е, 76д, 88е, 90е, 92б, 93б, 103г, 103д, 104д, 104е, 139л, 140л). Особливо цінні ґрунти на території району представлені (агрогрупи 58е, 58л, 59е, 59л, 60е, 60л, 71д, 71е, 121г, 121д, 121е, 121л).[7]

### 3.2 ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.[3]

Головним завданням бонітування є визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю щоб визначити на скільки ґрунти відрізняються якісно за своїми властивостями. Бонітування ґрунтів є логічним продовженням комплексних обстежень земель і передуює їх економічній оцінці. Об'єктом бонітування є одиниці ґрунтового покриву, які виділені на картах ґрунтів і об'єднані в агропромислові групи ґрунтів згідно з номенклатурним списком агропромислових груп ґрунтів України в межах природно-сільськогосподарських районів. При їх виділенні враховуються однорідність властивостей ґрунтів та природно-кліматичних умов, особливості сільськогосподарського виробництва, а також адміністративно-територіальний поділ України. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

В Законі України «Про оцінку земель» в статті 16 «Порядок проведення бонітування ґрунтів вказано», що бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років. Але згідно даним останнє бонітування сільськогосподарських угідь в Україні було проведено в 1993 році за «Методикою бонітування ґрунтів України», розробленою вченими Інституту землеустрою УААН, Інституту ґрунтознавства й агрохімії ім. О.Н. Соколовського та Національного аграрного університету[8]. В даній методиці передбачається два види бонітування: загальне й окреме (часткове) бонітування ґрунтів. На початку

90-х років були також розроблені карти ґрунтів сільськогосподарських підприємств, на яких виділені контури агровиробничих груп і наведені шкали бонітету ґрунтів підприємств. Карти складені в масштабі 1:10 000. Фахівці стверджують, що картографічні матеріали втрачають достовірність через 15-20 років. Крім того змінилися і можливості картографії. Було розроблено нові методичні підходи до картографування ґрунтів, що базуються на активному використанні геостатистики, методів дистанційних досліджень Землі, які підвищують якість та точність меж ґрунтових різновидів. Фахівці з оцінки земель мають користуватися картами, які вже не є достовірними більш ніж 20 років.

Особливістю методики «Методикою бонітування ґрунтів України»[8] є те, що загальне й часткове бонітування проводиться за єдиною системою, побудованою на подібних принципах, але з обов'язковим урахуванням місцевих і регіональних особливостей ґрунтів та природних умов вирощування сільськогосподарських культур. Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні отримати однакові показники бонітету (бали). Щоб визначити ці показники складають дві оціночні шкали бонітування: першу (основну) - за властивостями ґрунтів, другу - за урожайністю сільськогосподарських культур. Одержані дані за окремими ознаками природних властивостей ґрунту й урожайності основних сільськогосподарських культур використовують для складання попередніх шкал бонітування ґрунти. Бали бонітування ґрунтів за природними ознаками і за урожайністю сільськогосподарських культур на цих ґрунтах визначають за формулою 3.1:

$$\Gamma_{agr_n} = (\Gamma \cdot \text{Багр}_n) / \text{Б}, \quad (3.1)$$

Де:  $\Gamma_{agr_n}$  – грошова оцінка гектара n-ої агровиробничої групи (у грн.) відповідних сільськогосподарських угідь;

$\Gamma$  – грошова оцінка гектара відповідних сільськогосподарських угідь по сільській раді у грн.;

Багр<sub>n</sub> – бали бонітету n-ої агровиробничої групи ґрунтів земельної ділянки;

Б – бал бонітету ґрунтів відповідних сільськогосподарських угідь по сільській раді (середньозважені окремо по ріллі, сіножатях, пасовищах).

Вирахування балів бонітету можна провести за принципом замкнутої або розімкнутої шкали. Якщо за 100 балів прийнято оптимальне значення ознаки найбільш родючого ґрунту при бонітуванні за природними властивостями або максимальну урожайність сільськогосподарських культур, то отримують замкнуту шкалу бонітування. У випадку розімкнутої шкали за 100 балів приймають значення ознаки або величину урожайності ґрунту, який має найбільшу питому вагу в даному регіоні (в структурі ґрунтового покриву природно- сільськогосподарського району ).

В зарубіжних країнах бонітування ґрунтів є основною складовою земельних кадастрів. Для прикладу візьмемо бонітування в Польщі та Німеччині. В Польщі 100 бальна система бонітування ґрунтів. Після отримання даних бонітування ґрунтів складаються ґрунтово-сільськогосподарські карти, найважливішим елементом яких є виділення сільськогосподарської придатності земель для вирощування певних культур. У межах одного комплексу групуються ґрунти з однаковими властивостями стосовно сільськогосподарського використання. Отже, виділення комплексів безпосередньо залежить від придатності земель для вирощування певних сільськогосподарських культур. Всього на орних землях виділено 12 комплексів сільськогосподарської придатності. Потім вони по кожному комплексу проводять аналіз якості та визначають більш підходящу сівозміну для окремого комплексу. У Німеччині теж система 100 бальної шкали оцінки земель. Відмінності ґрунтів, оцінені в балах, дають можливість визначити, який з них найсприятливіший для вирощування певної культури. Але бонітування ґрунтів, яке відображає переважно їх природну родючість, не дає

змоги достатньо повно оцінити економічні аспекти виробництва, тому й виникає необхідність економічної оцінки землі. Дані бонітування ґрунтів – основа економічної оцінки земель. Бонітування ґрунтів проводиться на основі природних показників, як механічний склад, геологічне походження ґрунту і ступінь природного стану. При бонітуванні ріллі виділено 9 видів ґрунту за механічним складом, 5 груп за геологічним походженням ґрунту і 7 ступенів природного стану. Для встановлення продуктивності земель обчислюють різницю доходу, зумовлену якістю ґрунту, рельєфом та кліматом. Оцінюючи ґрунт, необхідно відобразити його природні відмінності й передусім незмінні умови дохідності. Економічні умови – шляхи сполучення, ринки збуту та інші змінні умови дохідності – повинні враховуватися в загальній оцінці земель господарства. В кінці отримані результати по природними властивостями, економічній оцінці за чистим доходом зводять у стобальну шкалу оцінки земель.

## **4. ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ**

### **4.1. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА**

В Законі України «Про оцінку земель» № 1378 – IV від 11.12.2003 року визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативна грошова оцінка землі – це визначення нормативної ціни земель, яка базується на економічній оцінці на основі рентного доходу з урахуванням терміну його капіталізації. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землі усіх категорій та форм власності юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення така оцінка проводиться не рідше як один раз у 5-7 років. За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, яка затверджується відповідною сільською, селищною, міською або районною радами та підлягає державній експертизі відповідно до діючого законодавства, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт, який підлягає рецензуванню в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Попередня нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні проводилася у 1995 році та значною мірою базувалася на ще радянських показниках економічної оцінки земель 1988 року. Вперше було оцінено всі землі сільськогосподарського призначення на території України. Нову грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів провели протягом 2018 року на площі у 35 млн га згідно з постановою Кабінету міністрів України від 7 лютого 2018 №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», було



проведено природно-сільськогосподарське районування земель України і створено схему (карту) природно-сільськогосподарського районування земель України в масштабі 1:500000 з виокремленням природно-сільськогосподарських таксономічних виділів, зокрема, районів.[9]

Зазначеною постановою передбачено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Нормативна грошова оцінка проводиться на всіх землях сільськогосподарського призначення і залежить від багатьох факторів (місцезнаходження земельної ділянки, якість ґрунту та інші), але до уваги не береться що поля можуть мати різну конфігурацію, перешкоди (лінії електропередач, вкраплення), далекоземелля тощо. Нормативна грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин в сучасних умовах. Наявність такої оцінки дає можливість місцевим органам влади реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель.

#### 4.2. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА

Експертна грошова оцінка земельних ділянок - це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту. Законом про оцінку земель № 1808-IV від 17.06.2004, визначено поняття оцінки земель та її види, а також спеціальні норми щодо проведення та використання таких оцінок. [9]

В Україні зараз формується ринок земель, тому особливу увагу треба приділити грошовій оцінці земельних ділянок. Оскільки правильна оцінка земельної ділянки є одним з головних факторів об'єктивних правових дії з даної земельною ділянкою, таких як: купівля, продаж, дарування, успадкування, використання для підприємницької діяльності чи власного садівництва, та інші. Правильна встановлена вартість земельної ділянки на пряму впливає на суму податків на землю, з доходів фізичних осіб та інших видів оподаткування, які можуть виникати в процесі операцій з земельними ділянками.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать: правовий режим земельної ділянки; цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки; умови продажу (вільний продаж, змушений продаж); дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов); місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок в різних природнокліматичних зонах, у населених пунктах різної категорії та у межах населених пунктів у різних місто-планувальних і економіко-планувальних зонах); фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерногеологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, характер та стан об'єктів нерухомого майна); використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля).

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом про оцінку земель. Вартість земельної ділянки прямо відповідає цінності самої земельної ділянки та приймає та представлена в ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Експертна грошова оцінка є обов'язковою при:

- відчуженні та страхуванні земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті
- заставі земельної ділянки відповідно до закону
- визначенні інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення
- визначенні вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства
- визначенні вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки
- виділенні або визначенні частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності
- відображенні вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України
- визначенні збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором
- рішенні суду

Підставою для проведення грошової оцінки земель є рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування або договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законодавством України. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України "Про оцінку земель", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил на основі спеціальних методичних підходів. Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності: збирання інформації, необхідної для проведення оцінки; визначення

ефективного використання земельної ділянки; вибір та обґрунтування методичних підходів оцінки; визначення варіантів значення оцінної вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та прийняття кінцевого значення оцінної вартості; складання та затвердження звіту про експертну грошову оцінку; подання звіту на експертизу до органу Держгеокадастру.

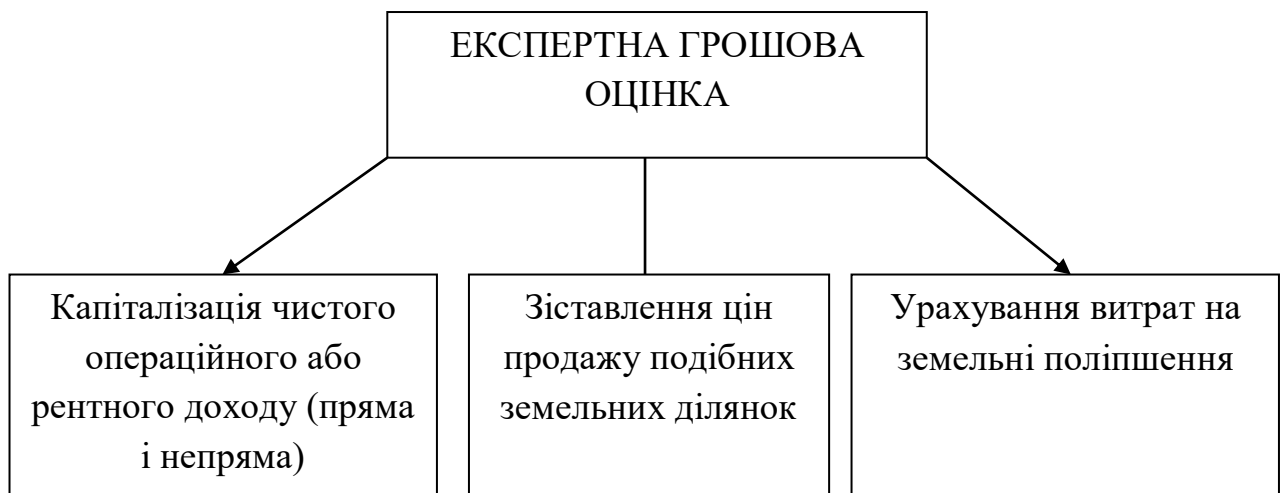


Рисунок 4.1 Методичні підходи Експертної грошової оцінки

Перший методичний підхід, базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержувана на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями. Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення

чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою :

$$Ц_{кп} = \frac{D_0}{C_K} \quad (4.1)$$

Де: Цкп - вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (У гри.);

До - чистий операційний або рентний дохід (у гривнях);

Ск - ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від використання та продажу за формулою:

$$Ц_{кп} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{0i}}{(1+C_K)^i} + P \quad (4.2)$$

Де: Цкп - вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (У грн.)

Доі - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за і-й рік (у гривнях);

Р - поточна вартість реверсії;

t - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

$\sum$  - сума.

Ставка капіталізації-визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та

нормою повернешся капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Другий метод базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}, \quad (4.3)$$

Де:  $Ц_{за}$  - скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $Ц_a$  - фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки (у гривнях);  $m$  - кількість факторів порівняння;  $\Delta Ц_{aj}$  - різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Третій методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Ц_v = Ц_o - В_{oc}, (4.4)$$

Де:  $Ц_v$  - вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

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

Вос - витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Знос (знецінення) – це втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

~ фізичний знос – це знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

~ функціональний знос – це знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;

~ економічний (зовнішній) знос - це знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки;

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

## Оцінка земель в Україні

Призначення нормативної та експертної грошової оцінки:

Нормативна грошова оцінка	Експертна грошова оцінка
<ul style="list-style-type: none"><li>• визначення розміру земельного податку;</li><li>• визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;</li><li>• визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;</li><li>• визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;</li><li>• розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;</li><li>• застави земельної ділянки відповідно до закону;</li><li>• визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;</li><li>• визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;</li><li>• визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;</li><li>• виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;</li><li>• відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;</li><li>• визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;</li><li>• рішення суду при цивільно-правових угодах з земельною ділянкою</li></ul>

Рисунок 4.2 Призначення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення



## ВИСНОВОК

В даній магістерській роботі ми ознайомилися з загальними характеристиками нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, характеристиками ґрунтів та методикою по нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку. Було детально описано порядок виконання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення впливає в першу чергу природно-сільськогосподарське районування території України, характеристика ґрунтів, бал бонітету. Якісні характеристики ґрунтів значною мірою впливають на оцінну вартість земельної ділянки, тому їх необхідно враховувати при здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник як бал бонітету ґрунтів, який встановлюється шляхом бонітування ґрунтів. Бали бонітету встановлюють за об'єктивними, найбільш природними властивостями ґрунтів. Протягом розробки магістерської роботи, я набув навиків при розрахунках грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а також добре закріпив усі попередньо здобуті знання.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України –URL- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/254к/96-вр>
2. Земельний кодекс України –URL- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Закон України «Про оцінку земель» № 1378 – IV від 11.12.2003 р – URL-<https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1378-15>
4. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [№ 848-VIII від 26.11.2015](#) –URL- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
5. Портал Держгеокадастру –URL- <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>
6. Оцінка земель : підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін. ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – К. : Агроосвіта, 2014. – 373 с.
7. Портал Нормативної грошової оцінки–URL- <https://ngo.land.gov.ua/uk/oblast/odeska>
8. «Методика бонітування ґрунтів України», розробленою вченими Інституту землеустрою УААН, Інституту ґрунтознавства й агрохімії ім. О.Н. Соколовського та Національного аграрного університету