

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**І. С. Глушенкова  
Л. В. Сухомлін  
Т. В. Анопрієнко**

**МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ.  
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ  
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ**

**Харків  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2018**

УДК [657.922:332.64](075.8)

Г54

**Автори:**

**І. С. Глушенкова**, канд. техн. наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ ім. О. М. Бекетова;

**Л. В. Сухомлін**, канд. екон. наук, доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру ХНАУ ім. В. В. Докучаєва;

**Т. В. Анопрієнко**, старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем ХНУМГ ім. О. М. Бекетова

**Рецензенти:**

**П. Т. Бубенко**, д-р екон. наук, професор, директор Північно-Східного наукового центру НАН і МОН України;

**Т. Ю. Білоусько**, канд. екон. наук, доцент, завідувач кафедри маркетингу, підприємництва і організації виробництва ХНАУ ім. В. В. Докучаєва

Рекомендовано до друку  
Вченою радою ХНУМГ ім. О. М. Бекетова,  
протокол № 5 від 28.12.2017.

**Глушенкова І. С.**

Г54      Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення : [навч. посібник] / І. С. Глушенкова, Л. В. Сухомлін, Т. В. Анопрієнко. – Харків: нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 156 с.

ISBN 978-966-695-461-2

У навчальному посібнику наведено методологічні засади оцінки земель, законодавчі акти і нормативні документи з питань оцінки земель несільськогосподарського призначення в Україні.

Навчальний посібник буде корисним працівникам органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств і установ, які є суб'єктами оціночної діяльності, землевпорядних установ і організацій усіх форм власності, викладачам і студентам навчальних закладів.

Навчальний посібник призначений для студентів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, а також інженерів-землевпорядників, оцінювачів землі та нерухомості.

УДК [657.922:332.64](075.8)

© І. С. Глушенкова, Л. В. Сухомлін,  
Т. В. Анопрієнко, 2018

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018

ISBN 978-966-695-461-2

## ЗМІСТ

Передмова.....	6
<b>1 ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ...</b>	<b>7</b>
1.1 Класифікація земель та земельних угідь.....	7
1.2 Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення в Україні...	16
1.3 Основні джерела інформації для грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.....	19
1.4 Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель, які розташовані за межами населених пунктів.....	21
1.5 Оформлення результатів нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів.....	25
<b>2 ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ МЕТОДОЛОГІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (КРІМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ) В УКРАЇНІ.....</b>	<b>30</b>
2.1 Історичні аспекти формування нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.....	31
2.2 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за методикою 1997 року.....	34
2.3 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення за методикою 1997 року.....	36
2.4 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель лісового фонду за методикою 1997 року.....	37
2.5 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель водного фонду за методикою 1997 року.....	40
<b>3 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>44</b>
3.1 Загальні питання проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	45

3.2	Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	46
3.3	Визначення коефіцієнту, який враховує місце розташування земель (Км).....	47
3.4	Визначення коефіцієнту, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв).....	50
<b>4</b>	<b>НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО, ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>53</b>
4.1	Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.....	53
4.2	Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.....	54
<b>5</b>	<b>НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>58</b>
5.1	Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення.....	58
5.2	Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення.....	64
<b>6</b>	<b>НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ.....</b>	<b>67</b>
6.1	Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель водного фонду.....	68
6.2	Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель водного фонду.....	69
<b>7</b>	<b>ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>73</b>
7.1	Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	73
7.2	Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	75
7.3	Методичні підходи.....	81
7.4	Процедура проведення експертної грошової оцінки.....	85
7.5	Оцінка забудованих земельних ділянок.....	91

7.6	Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.....	93
7.7	Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.....	95
	<b>Список використаних джерел.....</b>	<b>101</b>
	Термінологічний словник.....	105
	Додаток А Класифікація видів цільового призначення земель.....	119
	Додаток Б Класифікація видів земельних угідь(КВЗУ).....	130
	Додаток В Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району.....	142
	Додаток Г Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.....	143
	Додаток Д Діагностичні ознаки едатоців.....	145

## ПЕРЕДМОВА

Розвиток суспільних відносин тісно пов'язаний з усіма сферами життєдіяльності людини, зокрема зі сферою земельних відносин. Із переходом до трьох форм власності на землю актуальним стало питання запровадження сплати за землю як одного з потужних джерел наповнення місцевих бюджетів, тому питання встановлення справедливої ціни на земельні ресурси є завжди актуальним.

Аналіз сучасного стану проведення кадастрової оцінки земельних ділянок доводить доцільність та актуальність землеоціночних робіт. Для сфери оподаткування вагоме місце займає саме нормативна грошова оцінка земель, а під час формування ринку земель – експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них.

Різноманітний спектр земель несільськогосподарського призначення (сім категорій земель з дев'яти встановлених земельним законодавством) потребує встановлення низки показників під час оцінки та правильного їхнього застосування, що впливає на формування вартості земельних ділянок.

# **1 ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

## **План**

1.1 Класифікація земель та земельних угідь.

1.2 Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення в Україні.

1.3 Основні джерела інформації для грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

### **1.1 Класифікація земель та земельних угідь**

Земельним кодексом України [1] передбачений розподіл земель України за основним цільовим призначенням на дев'ять категорій. Для ведення Державного земельного кадастру прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр» [2] та затверджений Порядок ведення Державного земельного кадастру [3]. Згідно з визначенням Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їхнє цільове призначення, обмеження у їхньому використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їхню оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Відомостями Державного земельного кадастру є всі відомості, які підлягають внесенню до нього згідно з Порядком [3] та у порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами, а також відомості, одержані внаслідок їхнього оброблення, систематизації та узагальнення. У додатку 3 до Порядку [3] наведений Класифікатор категорій земель за основним цільовим призначенням (табл. 1.1).

Відповідно до пункту «г» статті 15 та статті 19 Земельного кодексу України [1], пункту «г» статті 14 Закону України «Про землеустрій» [4], підпункту 11 пункту 4 Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224 [5], та з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у державному земельному кадастрі наказом Державного комітету

України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548 затверджена Класифікація видів цільового призначення земель [6].

Таблиця 1.1 – Класифікація категорій земель за основним цільовим призначенням [3]

<b>Код</b>	<b>Категорії земель за основним цільовим призначенням</b>
1	2
100	Землі сільськогосподарського призначення
200	Землі житлової та громадської забудови
300	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
400	Землі оздоровчого призначення
500	Землі рекреаційного призначення
600	Землі історико-культурного призначення
700	Землі лісгосподарського призначення
800	Землі водного фонду
900	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Класифікатор видів цільового призначення земель складається з 10 розділів, дев'ять з яких аналогічні назвам дев'яти категорій земель (табл. 1.1), а десятий розділ має назву «Землі запасу, резервного фонду та загального користування». Кожний розділ має свій код КВЦПЗ, який складається з назви секції (великі літери англійської абетки) та цифрового коду від 01 до 19. Розділи, зі свого боку, мають підрозділи, кількість яких різна залежно від складу угідь. Зокрема, секція А 01 «Землі сільськогосподарського призначення» має 14 підрозділів, а Секція С 05 «Землі іншого природоохоронного призначення» має 0 підрозділів. Загальна структура класифікатора видів цільового призначення земель наведена у таблиці 1.2, повний класифікатор видів цільового призначення земель наведений у додатку А.



Таблиця 1.2 – Класифікація видів цільового призначення земель [6]

Код КВЦПЗ		Назва
Розділ	Підрозділ	
1	2	3
<b>Секція А</b>		<b>Землі сільськогосподарського призначення</b>
01	14	Землі сільськогосподарського призначення
<b>Секція В</b>		<b>Землі житлової та громадської забудови</b>
02	8	Землі житлової забудови
03	16	Землі громадської забудови
<b>Секція С</b>		<b>Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення</b>
04	11	Землі природно-заповідного фонду
05	00	Землі іншого природоохоронного призначення
<b>Секція D</b>		<b>Землі оздоровчого призначення</b>
06	4	Землі оздоровчого призначення
<b>Секція Е</b>		<b>Землі рекреаційного призначення</b>
07	5	Землі рекреаційного призначення
<b>Секція G</b>		<b>Землі історико-культурного призначення</b>
08	4	Землі історико-культурного призначення
<b>Секція Н</b>	<b>3</b>	<b>Землі лісогосподарського призначення</b>
09		Землі лісогосподарського призначення
<b>Секція І</b>		<b>Землі водного фонду</b>
10	12	Землі водного фонду
<b>Секція J</b>		<b>Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення</b>
11	5	Землі промисловості
12	10	Землі транспорту
13	5	Землі зв'язку
14	3	Землі енергетики
15	8	Землі оборони
<b>Секція К</b>		<b>Землі запасу, резервного фонду та загального користування</b>
16	00	Землі запасу
17	00	Землі резервного фонду
18	00	Землі загального користування
19	00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду

Загальна структура класифікатора видів земельних угідь наведена у таблиці 1.3, повний класифікатор видів земельних угідь наведений у додатку Б.

Таблиця 1.3 – Перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) [3]

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	підгрупи	
1	2	3
001	00-03	Рілля. Група включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85) та парники, оранжереї і теплиці
002	00-03	Рослинний покрив земель і ґрунти. Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства (сіножаті, пасовища, багаторічні насадження)
003	00-05	Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом. Група включає незабудовані землі, поверхня яких зовсім або майже не покрита будь-якою рослинністю (кам'янисті місця, піски, болота, солончаки, яри)
004	00	Чагарникова рослинність природного походження. Група включає земельні ділянки, вкриті заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин
005	00-04	Ліси та інші лісовкриті землі. Група включає земельні лісові ділянки та інші лісовкриті землі незалежно від того, на яких землях за основним цільовим призначенням вони розміщені Група не включає зелені насадження у межах населених пунктів (парки, сади, сквери,

Продовження таблиці 1.3

1	2	3
		бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісі та інших лісовкритих земель; господарські будівлі і двори, господарські шляхи і прогони на сільськогосподарських угіддях, болота, води, а також сільськогосподарські угіддя, які розміщені у таких лісах (земельні лісові ділянки, вкриті та не вкриті лісовою рослинністю, лісові насадження лінійного типу, інші лісовкриті площі)
006	00-05	<p>Води.</p> <p>Група включає частину національної території, покриту поверхневими водами (природні і штучні водойми), що входять до складу природних ланок кругообігу води, яка обмежена лінією узбережжя (природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали, колектори, канами). озера, прибережні замкнуті водойми, лимани, ставки, штучні водосховища)</p>
007	00-02	<p>Землі під житловою забудовою.</p> <p>Група включає землі під житловими будинками з прибудинковими територіями, господарськими будівлями і спорудами; земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, під гуртожитками. Група не включає готелі та інші заклади для короткострокового проживання (будинки для приїжджих тощо); землі, які зайняті будинками відпочинку, кемпінгами, пансіонатами тощо, тобто ті, які призначені для відпочинку або проведення відпусток (малоповерхова та багатоповерхова забудова)</p>

Продовження таблиці 1.3

1	2	3
008	00-03	<p>Землі під громадською забудовою.</p> <p>Група включає землі, які використовуються для державного управління (включаючи оборонні потреби), освіти, охорони здоров'я, релігійних організацій, спорту та соціальної допомоги, колективних, громадських та особистих послуг, діяльності екстериторіальних організацій і органів, а також землі, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами тощо та будівлями органів управління ними (землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність, об'єктами культурної спадщини, вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі, землі під соціально-культурними об'єктами)</p>
009	00-03	<p>Землі, які використовуються для транспорту.</p> <p>Група включає землі державних залізниць, автомобільних шляхів, наземних споруд трубопроводів; території річкових, морських портів та аеропортів; землі, на яких розміщені залізничні станції та автостанції, склади для обладнання і ремонтні майстерні та інші території, потрібні для забезпечення розміщення відповідної інфраструктури, а також земельні ділянки гаражно-будівельних кооперативів, некомерційні автостоянки. Лісосмуги вздовж доріг та інші вкриті лісовою рослинністю землі потрібно зараховувати до категорії земель за видами земельних угідь «ліси та інші вкриті лісовою рослинністю землі», водні акваторії</p>

Продовження таблиці 1.3

1	2	3
		портів – до категорії земель «води» Група не включає водні шляхи (землі під залізницями, землі під дорогами, зокрема підґрунтовими, землі під будівлями та спорудами транспорту)
010	00	<p>Землі, які використовуються для технічної інфраструктури.</p> <p>Підгрупа включає землі, які використовуються для технічних споруд, що призначені для виробництва та розподілу палива, електроенергії, водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, очищення та ліквідації відходів, очищення стічних вод і відповідних видів діяльності; розміщення газоналивних станцій, а також землі, які використовуються для відповідних установ, інших будівель і споруд обслуговування; території, необхідні для функціонування такої технічної інфраструктури, призначеної для виробництва електроенергії виключно для мереж електропередачі високої напруги (атомні та теплові електростанції, гідроелектростанції, електростанції лінії електропередач високої напруги)</p>
011	00-03	<p>Землі під промисловою забудовою.</p> <p>Група включає землі, на яких провадяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо Включаються також землі будівельних організацій та підприємств, землі з господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими</p>

Продовження таблиці 1.3

1	2	3
		дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо). Група не включає території портів і їх складських приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури (землі під будівлями та спорудами промислових підприємств, землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами, торфорозробками та відповідними спорудами, землі, які забруднені промисловими та іншими відходами, включаючи відвали та терикони, а також радіоактивно забруднені)
012	00	Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
013	00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами Підгрупа включає землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садівничих, дачних кооперативів
014	00	Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення Група включає (крім спортивних споруд) землі під санаторно-курортними організаціями, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками відпочинку, таборами відпочинку тощо

Закінчення таблиці 1.3

1	2	3
015	00-03	<p>Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення</p> <p>Група включає землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення, кладовищами, меморіальними комплексами та пам'ятниками, крематоріями, скотомогильниками, землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів</p>

Відповідно до статті 15-1 Земельного кодексу України [1] наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 № 337 затверджені нові форми адміністративної звітності з кількісного обліку земель – форми № 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем [7]:

- форма звітності № 11-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням і формами власності»;
- форма звітності № 12-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та користувачами, формами власності»;
- форма звітності № 15-зем (квартальна) «Звіт про землі та земельні ділянки за цільовим призначенням та угіддями»;
- форма звітності № 16-зем (річна) «Звіт про землі та земельні ділянки за власниками та угіддями».

Ці форми прийшли на зміну формам державної статистичної звітності, які були затверджені наказом Державного комітету статистики України від 05.11.1998 № 377 і діяли до 2016 року [8]:

- форма № 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності» (річна);
- форма № 6а-зем «Звіт про наявність зрошуваних земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями» (річна);

- форма № 6б-зем «Звіт про наявність осушених земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами та угіддями» (річна);
- форма № 2-зем «Звіт про землі, які перебувають у власності й користуванні» (піврічна).

## **1.2 Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення в Україні**

Серед основних нормативно-методичних джерел інформації для грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення можна виділити такі:

1. Конституція України, № 254к/96-ВР від 28.06.1996 [9].
2. Земельний Кодекс України, № 2768-III від 25.10.2001 [1].
3. Податковий Кодекс України, № 2755-VI від 02.12.2010 [10].
4. Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16.01.2003 [11].
5. Закон України «Про землеустрій», № 858-IV від 22.05.2003 [4].
6. Закон України «Про оцінку земель», № 1378-IV від 11.12.2003 [12].
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 2658 від 12.07.2001 [13].
8. Закон України «Про Державний земельний кадастр», № 3613-VI від 07.07.2011 [2].
9. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації», № 1808-IV від 17.06.2004 [14].
10. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», № 1952-IV від 01.07.2004 [15].
11. Закон України «Про оренду земель», № 161-XIV від 06.10.1998 [16].
12. Закон України «Про заставу», № 2654-12 від 02.10.1992 [17].
13. Закон України «Про іпотеку», № 898 від 05.06.2003 [18].
14. Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», № 134/2003 від 17.02.2003 [19].



15. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 [20].

16. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 [21].

17. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23.11.2011 [22].

18. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 [23].

19. Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації, затверджена наказом Держкомзему України № 391 від 03.12.2004 [24].

20. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 від 22.08.2013 р. і зареєстрованим Міністерством юстиції України № 1573/24105 від 12.09.2013 [25].

21. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України № 2 від 09.01.2003 [26].

22. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2012 [3].

23. Лист Держгеокадастру України від 13.01.2017р. про значення коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земель за 2016 рік [27].

24. Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено постановою КМУ № 1552 від 17.11.2004 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 1432/10031 від 10.11.2004 [28].

25. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів» № 117 від 08.09.2011 [29].

26. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва, затверджено наказом Держземагентства № 116 від 10.08.2007 р. та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 1051/14318 від 10.09.2007 [30].

27. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено наказом Держземагентства № 117 від 10.08.2007 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 1052/14319 від 10.09.2007 [31].

28. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено наказом Держземагентства № 118 від 10.08.2007 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 1178/14445 від 16.10.2007 [32].

29. Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено наказом Держземагентства № 119 від 10.08.2007 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 1179/14446 від 16.10.2007 [33].

30. Міжнародні стандарти оцінки [34].

31. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004, інструктивний лист ФДМУ № 10-36-2562 від 09.03.2005 [35] тощо.

Детально зазначені нормативно-методичні джерела розглянуті у першій частині навчального посібника «Методологія оцінки нерухомості. Оцінка сільськогосподарських земель» [36], але на деяких з них зупинимось більш детально.

Законом України «Про оцінку земель» [12] встановлений строк проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз у 7–10 років.

Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [22] відбулися зміни в методології оцінки земель

несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Під час розрахунків нормативної грошової оцінки земель застосовується комплексний підхід від загального до часткового, спочатку проводяться розрахунки за кадастровими кварталами, а потім окремими земельними ділянками.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться згідно з методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [23], окремими розділами якої закріплені основні положення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, ділянок водних об'єктів, забудованих земельних ділянок, особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком, прав оренди земельної ділянки та прав обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

### **1.3 Основні джерела інформації для грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення**

До статистичних джерел під час проведення оцінки земель несільськогосподарського призначення належать дані про:

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

Інформаційною базою грошової оцінки земель є:

- дані державного земельного кадастру;
- дані управління статистики;
- дані управління (відділу) земельних ресурсів щодо наявності земельних ресурсів, розподілу їх за категоріями й угіддями;
- містобудівна документація;
- регіональні схеми розвитку;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів, великих або специфічних об'єктів;
- тематичні плани, карти, схеми;
- проекти землеустрою (проекти роздержавлення та приватизації земель, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічні документації);
- правовстановлюючі документи, що посвідчують право власності, користування, сервітути тощо;
- дані ринку землі та нерухомості;
- проектна кошторисна документація;
- фінансово-економічні показники діяльності підприємств;
- дані лісового і водного господарства;
- наукові розробки тощо.

До картографічних джерел інформації для проведення грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення належать:

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

Важливим фактором також є масштаб планово-картографічного матеріалу (ПКМ) і рік виконання. Особливо важливе місце займає планово-картографічний матеріал масштабу 1:10 000–1:100 та зйомки, виконані в останні роки із застосування нових технологій і приладів. Вони дають уявлення про існуючий стан використання земельних ресурсів, аналіз розвитку земельних відносин на території тієї чи іншої адміністративної одиниці, а для кращого графічного зображення застосовуються ГІС-технології. Детальніше це питання розглянуто у першій частині навчального посібника «Методологія оцінки нерухомості. Оцінка сільськогосподарських земель» [36].

#### **1.4 Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель, які розташовані за межами населених пунктів**

У загальних положеннях до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [25] зазначено, що нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [22], а нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється відповідно до Порядку [25] як земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Порядок [25] визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 831 [49] та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого Наказом

Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262 [50].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення (рис. 1.1).



Рисунок 1.1 – Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення наведена на рисунку 1.2.

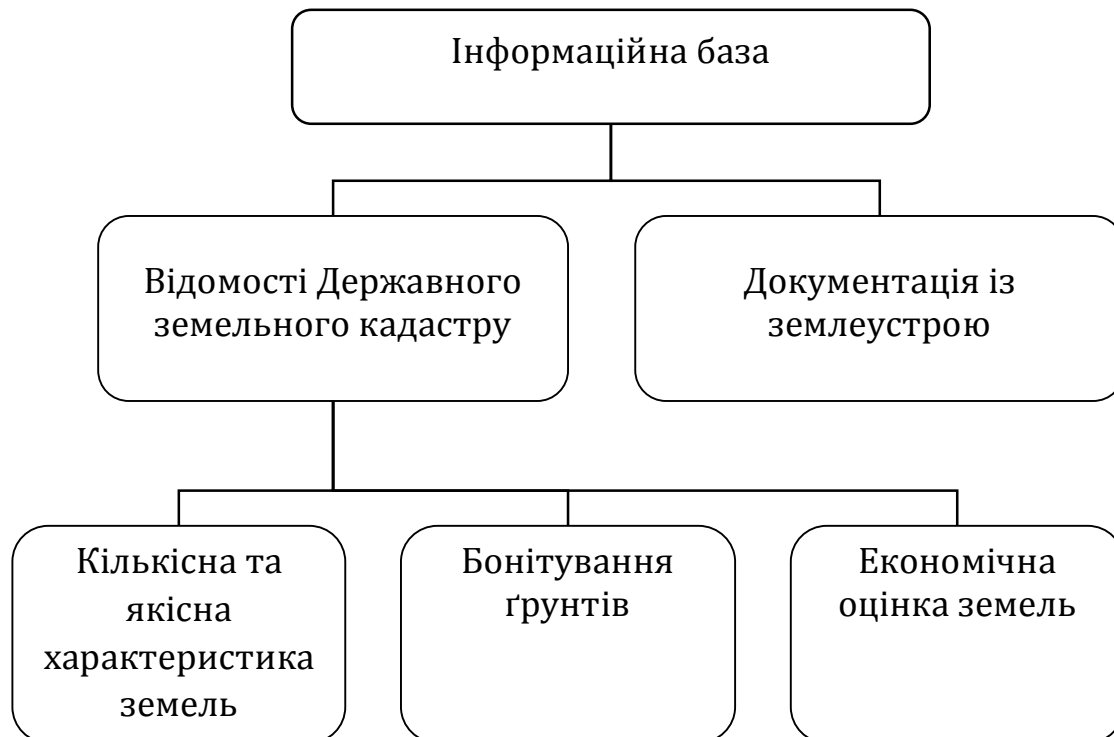


Рисунок 1.2 – Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

На відміну від земель сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення визначається на основі рентного доходу на один квадратний метр площі земельної ділянки відповідної категорії земель.

Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів, наведена на рисунку 1.3.

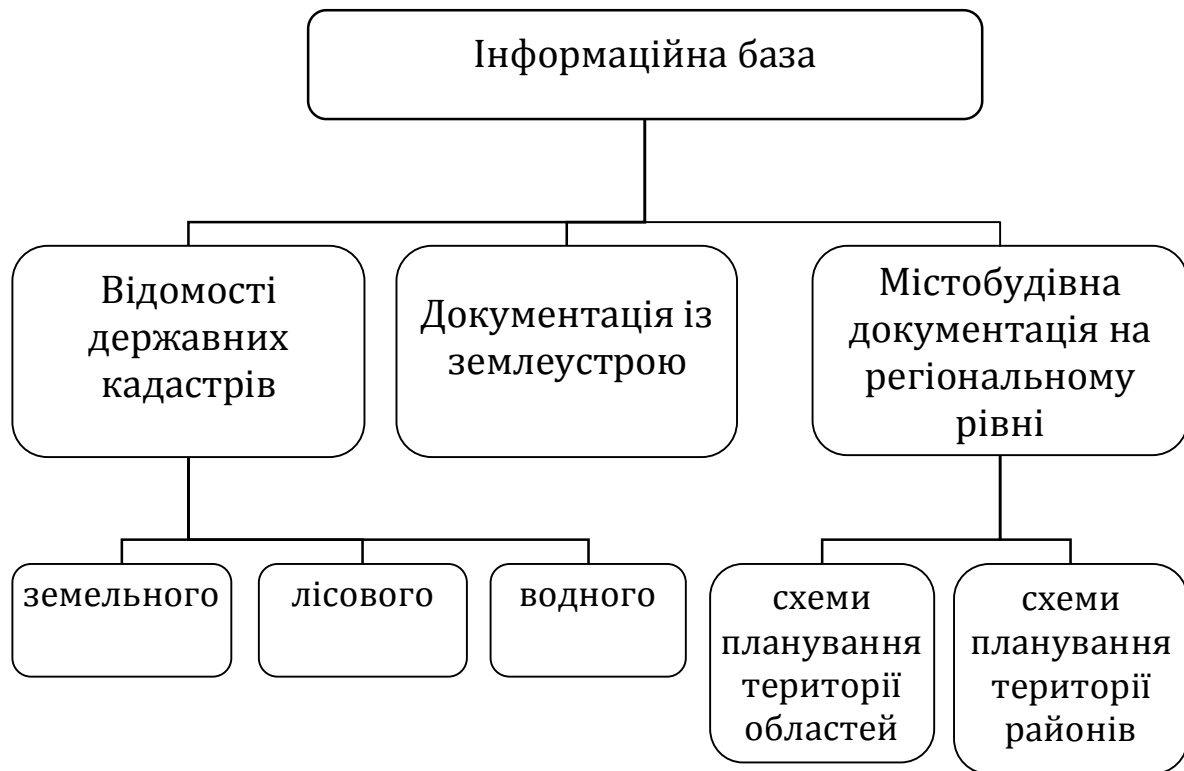


Рисунок 1.3 – Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою:

$$Цн = Пд \cdot Рд \cdot Ск \cdot Км \cdot Кв \cdot Кмц \cdot Кі, \quad (1.1)$$

де Пд – площа земельної ділянки;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель (у грн на рік);

Ск – строк капіталізації (у роках);

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.



Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів, наведений у таблиці 1.4.

### **1.5 Оформлення результатів нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів**

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району, що затверджується районною радою.

Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району містить:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- вкопіювання з кадастрових карт (планів) із відображенням кадастрових зон та кварталів;
- картограму із зазначенням:
  - зон впливу населених пунктів;
  - зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення;
  - зон радіоактивного забруднення;
  - зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;
- таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить:
  - номер кадастрового кварталу;
  - площу кадастрового кварталу;
  - значення коефіцієнтів Кр1, Кр2, Кр, Кл, Км для кадастрового кварталу.

Таблиця 1.4 – Загальний алгоритм проведення нормативної г  
 несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів

Пункт Порядку	Показники	Категорія земель – землі:			
		промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та ін. призначення	водного фонду	лісгосподарського призначення	історико-культурного призначення
1	2	3	4	5	6
2.1		Цн = Пд · Рд · Ск · Км · Кв · Кмц · Кі,			
	Пд	дані Державного земельного кадастру або документації			
	Кі	Із 2013 р. станом на 01 січня поточного року			
2.2	Ск	33 роки		50 років	
	Рд	Додаток 1 до Порядку			
2.3	Км = Кр · Кл	Км = Кр · Кл	Км = 1		
2.4	Кр = Кр1 · Кр2 · Кр3	Кр = Кр1 · Кр2 · Кр3			
2.5	$Кр1 = \frac{\left( \frac{Цнм \times Кпт}{Ск \times Рд \times Кр2 \times Кр3} - 1 \right) \times (Д - Л)}{Д} + 1$	$Кр1 = \frac{\left( \frac{Цнм \times Кпт}{Ск \times Рд \times Кр2 \times Кр3} - 1 \right) \times (Д - Л)}{Д} + 1$			
	Кр2	Додаток 2 до Порядку			
	Кр3	Додаток 3 до Порядку			
2.6	Кл	Додаток 6 до Порядку			
2.7	Кв = Кв1 · Кв2 · Кв3 · Кв4	Кв = Кв1 · Кв2 ·			
	Кв1	Додаток 7 до Порядку			
	Кв2	Додаток 8 до Порядку			Кв2 = 1
2.8	Кв3	Кв3 = 1		Кв3 = Кл1 · Кл2 · Кл3	
	Кл1	Додатки 9-13 до Порядку			
	Кл2	– для експлуатаційних лісів – 1,5; – для лісів ін. категорій, у яких рубки головного користування дозволені – 2,0; – для лісів, у яких рубки головного користування заборонені – 4,0			
	Кл3	Додаток 14 до Порядку			

Продовження таблиці 1.4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2.11	$K_{в4} = K_{вд1} \cdot K_{вд2} \cdot K_{вд3}$	$K_{в4} = 1$	$K_{в4} = K_{вд1} \cdot K_{вд2} \cdot K_{вд3}$	$K_{в4} = 1$					
	$K_{вд1}$		Додаток 15 до Порядку						
	$K_{вд2}$		Додаток 16 до Порядку						
	$K_{вд3}$		Додаток 17 до Порядку						
2.12	$K_{мц} = K_{мц1} \cdot K_{мц2}$	$K_{мц} = 1$			$K_{мц} = K_{мц1} \cdot K_{мц2}$			– для об'єктів місцевого значення – 3,3; – для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9	
	$K_{мц1}$				Додатки 18-20 до Порядку				
	$K_{мц2}$				– для об'єктів місцевого значення – 1,1; – для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3				

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видаються відповідним територіальним органом Держгеокадастру України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району за формою наведеною у додатку 21 до Порядку [25].

До затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за технічною документацією про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що затверджується відповідною районною радою та містить:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- картограму із зазначенням:
  - зон впливу населених пунктів;
  - зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення;
  - зон радіоактивного забруднення;
  - зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;
- таблицю із значенням:
  - категорії земель;
  - цільового призначення земельної ділянки;
  - кадастрового номера земельної ділянки (за наявності);
  - нормативу рентного доходу (Р);
  - строку капіталізації (Ск);
  - коефіцієнтів Кр1, Кпт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц;
  - нормативної грошової оцінки земельної ділянки (грн / м<sup>2</sup> та грн за земельну ділянку).

З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 [3].

## Контрольні запитання

1. Назвати структуру Класифікатора видів цільового призначення земель.
2. Які діють форми звітності з кількісного обліку земель на сьогоднішній день в Україні?
3. Назвати основні законодавчі документи, якими регулюється оцінка земель несільськогосподарського призначення в Україні.
4. Чи достатня нормативно-правова база створена для розвитку оціночної діяльності в Україні на сьогодні? Обґрунтуйте свою думку.
5. Чи створені на сьогодні в Україні умови для розвитку цивілізованого відкритого ринку земель? Обґрунтуйте свою думку.
6. Яким стандартом визначені загальні засади оцінки майна і майнових прав?
7. Скільки діє методик нормативної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
8. Скільки діє методик експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
9. Ким проводиться нормативна та експертна грошова оцінка земельних ділянок?
10. Які джерела інформації використовуються під час проведення грошової оцінки земель?
11. Назвати статистичні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.
12. Назвати картографічні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.
13. Які джерела інформації може містити ГІС?
14. Назвати випадки видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району.
15. Ким затверджується технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району?
16. Ким видаються результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки?
17. Навести склад технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району.

18. У яких випадках складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка розташована за межами населеного пункту?

19. Навести склад технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка розташована за межами населеного пункту.

## **2 ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ МЕТОДОЛОГІЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (КРІМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ) В УКРАЇНІ**

### **План**

2.1 Історичні аспекти формування нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.

2.2 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за методикою 1997 року.

2.3 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення за методикою 1997 року.

2.4 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель лісового фонду за методикою 1997 року.

2.5 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель водного фонду за методикою 1997 року.

## **2.1 Історичні аспекти формування нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення**

Земельним кодексом України 1990 року було встановлено, що відповідно до цільового призначення всі землі України поділяються на сім категорій:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів);
- 3) землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- 4) землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- 5) землі лісового фонду;
- 6) землі водного фонду;
- 7) землі запасу [37].

Главою 5 Земельного кодексу України 1990 року передбачено, що використання землі на Україні є платним. Власники землі та землекористувачі щорічно сплачують плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються залежно від якості та місце розташування земельної ділянки виходячи з кадастрової оцінки земель.

Передача землі у власність за плату у випадках, передбачених Кодексом, провадиться за нормативною ціною, що визначається законодавством України [37].

З метою справляння плати за землю всіх земельних ділянок, незалежно від категорії земель, форми власності та користування до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 [38] були внесені доповнення до розділу III. Зокрема, п. 22 передбачалося, що якщо грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення не проведено, вона визначається за формулою [39]:

$$Ц_n = B_n \cdot P_z \cdot K_f \cdot K_m, \quad (2.1)$$

де Цн – грошова оцінка земельної ділянки (у карбованцях);

Бн – базова вартість одного квадратного метра земельної ділянки (у карбованцях);

Пз – площа земельної ділянки (у квадратних метрах);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Базова вартість одного квадратного метра земельної ділянки (Бн) дорівнює стократному розміру земельного податку, встановленого згідно із Законом України «Про плату за землю» [40].

Якщо земельна ділянка несільськогосподарського призначення знаходиться за межами населеного пункту, ціна одного квадратного метра її дорівнює десятикратному розміру грошової оцінки ріллі.

З метою розвитку ринкових відносин передбачалося, що «ціна земельної ділянки у разі її продажу визначається на основі грошової оцінки з урахуванням поточних і стратегічних завдань розвитку відповідної території та кон'юнктури ринку і може бути зменшена, але не більш ніж на 50 %, а у разі продажу земельної ділянки разом із розташованими на ній об'єктами незавершеного будівництва – на 50–90 % залежно від належності цих об'єктів до груп (перспективних, звичайних, безперспективних тощо)» [38].

Розвиток земельних відносин вимагав нових підходів під час формування різних форм власності на землю, що спонукало переглянути питання формування плати за землю стосовно земельних ділянок, які розташовані за межами населених пунктів. Тому постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 № 525 була затверджена Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [41].

Методикою [41] передбачалося, що об'єктами нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки цих земель є



відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель. В основу нормативної грошової оцінки земель покладено капіталізований рентний дохід, що визначається відповідно до функціонального використання і місце розташування земельних ділянок. Методика мала шість розділів, перший – загальні положення та інші п'ять відповідно назвам п'яти категорій земель за земельним кодексом 1990 р. [37] (окрім земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, які оцінюються за Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [38]).

На сьогодні постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 ведена нова Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [22]. Об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона віднесена (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення). У новій методиці закладений загальний підхід до оціни земельних ділянок усіх категорій земель. На відміну від Методики 1997 р. [41] закладений комплексний підхід до оцінки земель за межами населених пунктів, розрахунок нормативної грошової оцінки земель проводиться у розрізі району, та в них кадастрового кварталу і земельних ділянок, а за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, з якої територіальним органом Держгеокадастру оформлюється і видається витяг з технічної документації із нормативної грошової оцінки земель району протягом трьох робочих днів з Подати надходження відповідної заяви.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 1.1.

## 2.2 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за методикою 1997 року

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

Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту та зв'язку, енергетики за Методикою 1997 року [41] визначалася за формулою:

$$Цн = Рпп \cdot Тк \cdot Кф \cdot Км, \quad (2.2)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

Рпп – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (у гривнях);

Тк – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

Кф – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (Км), обчислювався за формулою:

$$Км = Кр \cdot Кл, \quad (2.3)$$

де Кр – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місце розташування земельної ділянки (віддаленість від центру адміністративного району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

Кл – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місце розташування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, наданих для потреб оборони та іншого призначення, визначалася з урахуванням їхнього фактичного використання, на основі положень, викладених у відповідних розділах Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [41] і Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [38].

Основні дані розрахунків були зведені у таблиці, які наведені у додатках до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) [42].

Значення середньорічного рентного доходу від використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення без земельних поліпшень наведено у розрізі регіонів України (областей).

Рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (Рпнп), визначався за формулою:

$$R_{пнп} = (ТП - З - З \cdot K_{нр}) \cdot \frac{Взп}{Воф}, \quad (2.4)$$

де ТП – нормативний обсяг товарної продукції підприємства, яке є власником або користувачем оцінюваної земельної ділянки, грн / м<sup>2</sup>;

З – виробничі затрати, грн / м<sup>2</sup>;

K<sub>нр</sub> – коефіцієнт норми рентабельності;

Взп – відновлювальна вартість будівель і споруд, розташованих у межах земельної ділянки та інженерно-транспортної інфраструктури, яка розташована за межами земельної ділянки і перебуває на балансі даного підприємства, грн;

Воф – відновлювальна вартість основних фондів підприємства, грн.

У разі, якщо рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (Рпнп), набував від'ємних значень, то його приймали рівним одиниці.

Рентний дохід, який неможливо встановити на відокремлених земельних ділянках окремих підприємств (ділянки дочірніх підприємств без створення юридичної особи або у випадках, коли за

оцінюваною земельною ділянкою не ведеться самостійна звітність, а також у випадках існування підприємства менше одного повного календарного року), визначався за відповідним регіоном згідно з таблицею 1.2 додатка 1 до порядку [42].

### **2.3 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення за методикою 1997 року**

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення покладається капіталізація нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок відповідного функціонального використання.

Об'єктами нормативної грошової оцінки відповідно до вимог цього розділу є земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення:

– які не перебувають під водою;

– не входять до складу лісових земель на території адміністративно-територіальних одиниць України, крім Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$Ц_n = E \cdot T_k \cdot K_m, \quad (2.5)$$

де  $C_n$  – нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, грн;

$E$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на один квадратний метр, грн;

Тк – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

Кмц – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування та цінність земельної ділянки відповідного призначення.

Значення нормативного середньорічного економічного ефекту від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення в розрахунку на один квадратний метр наводилися у таблиці 2.1 додатка 2 до порядку [42].

#### **2.4 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель лісового фонду за методикою 1997 року**

Розділ 5 порядку [42] присвячений нормативній грошовій оцінці земель лісового фонду. Порядок [42] застосовується для нормативної грошової оцінки лісових земель у складі земельного фонду всіх землевласників та землекористувачів незалежно від форми власності та відомчого підпорядкування.

Землі лісового фонду поділяються на лісові та нелісові.

До лісових земель зараховано вкриті лісовою (деречною і чагарниковою) рослинністю та не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками та протипожежними розривами.

До нелісових земель зараховано землі, зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами ліній електромереж, продуктопроводів, підземними комунікаціями тощо; зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб лісового господарства) та болотами і водоймами в межах земельних ділянок лісового фонду, наданих для потреб лісового господарства.

Таксономічною одиницею нормативної грошової оцінки земель лісового фонду є таксаційний виділ. Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду у межах землеволодінь та землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань.

Ділянки нелісових земель, а також ділянки земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення на територіях АР Крим та м. Севастополя у складі земель лісового фонду оцінювалися на підставі положень, які викладені у відповідних розділах Порядку [42] та Порядку [43].

Нормативна грошова оцінка землі в таксаційних виділах у складі лісових земель визначалася за формулою:

$$\text{Цлд} = \text{Цнол} \cdot \text{Плд}, \quad (2.6)$$

де Цлд – нормативна грошова оцінка землі в таксаційному виділі, грн;

Цнол – нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі та розряді лісових такс, грн;

Плд – площа таксаційної ділянки, га.

Площі та типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймалася за даними матеріалів лісовпорядкування.

Нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель розраховувалася диференційовано за адміністративними областями, природно-кліматичними зонами, типами лісорослинних умов або типами лісу, категоріями лісів, лісотаксовими поясами та розрядами лісових такс. Нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель у лісах, у яких лісоексплуатацію заборонено, за розрядами лісових такс не диференціювалася та приймалася на рівні оцінок за першим розрядом.

Нормативна грошова оцінка 1 га лісових земель розраховувалася за формулою:

$$\text{Цнол} = \text{Ел} \cdot \text{Тк} \cdot \text{К1} \cdot \text{К2}, \quad (2.7)$$

де Ел – нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини на 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідних категорії лісів та розряді лісових такс, грн;

Тк – термін капіталізації, нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

К1 – коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів;

К2 – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації.

Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини визначається як різниця між середньою річною таксовою вартістю деревини, що вирубується за оборот рубки у порядку рубки головного користування та рубок догляду за лісом в еталонному деревостані відповідного типу лісу у відповідних категорії лісів та розряді лісових такс і середніми річними плановими виробничими витратами на лісовирощування.

Нормативний середньорічний економічний ефект від вирощування деревини на 1 га лісових земель Полісся та Лісостепу наведено в додатку 4 порядку (табл. 4.1 – 4.2) [42].

У типах лісу, де середній річний нормативний економічний ефект від вирощування деревини є нижчий за середні річні планові виробничі витрати, при розрахунку нормативної грошової оцінки 1 га лісових земель для значення нормативного середньорічного економічного ефекту (Ел) застосовувалися показники середніх річних планових виробничих витрат, що характерно для лісових земель Степової зони, Карпат та Гірського Криму.

Середні річні планові виробничі витрати з урахуванням господарської цінності ґрунтів та віддаленості таксаційних ділянок лісових земель Степової зони наведені в додатку 4 порядку (табл. 4.3) [42].

При визначенні нормативної грошової оцінки 1 га лісових земель Гірського Криму використовувалися середні річні планові виробничі витрати з урахуванням коефіцієнтів, які враховують господарську цінність ґрунтів типів лісорослинних умов та протиерозійну цінність лісів Гірського Криму, наведені в додатку 4 порядку (табл. 4.4–4.6) [42].

Обсяги деревини, що вирубується за оборот рубки в порядку рубки головного користування, визначалися на підставі продуктивності еталонних деревостанів за даними таблиць продуктивності корінних деревостанів типів лісу Українських Карпат.

Деревина, що вирубується в еталонних деревостанах типів лісу в порядку рубки головного користування, оцінювалася за чинними таксами на деревину лісових порід, що відпускається на пні. Товаризація деревини здійснювалася відповідно до нормативно-технічних документів. Оцінка деревини від рубок догляду за лісом приймалася у розмірі 20 % від оцінки деревини від рубки головного користування.

Середні річні планові виробничі витрати на лісовирощування обчислювалися шляхом ділення суми прямих та адміністративних витрат, пов'язаних зі створенням та вирощуванням лісу в адміністративних областях Карпатського регіону на загальну площу лісових земель у цих областях. Середні річні планові виробничі витрати наведені в додатку 4 порядку (табл. 4.4) [42].

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів (K1), приймається на рівні:

- для експлуатаційних лісів – 1,5;
- для лісів інших категорій, у яких рубки головного користування дозволені – 2,0;
- для лісів, у яких рубки головного користування заборонені – 4,0.

Коефіцієнти, які враховують відповідність фактичної лісистості території оптимальній (K2), наведені у додатку 4 порядку (табл. 4.8).

## **2.5 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земель водного фонду за методикою 1997 року**

Нормативна грошова оцінка земель, які є під водою, визначається на основі нормативного середньорічного економічного ефекту від використання водних об'єктів, що розташовані на оцінюваній земельній площі (ділянці).



Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки під здійснювався за формулою:

$$Цн = Ен \cdot Тк \cdot К1 \cdot К2 \cdot К3 \cdot Пд, \quad (2.8)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка земельної ділянки під водою, грн;

Ен – нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначеної земельної ділянки в розрахунку на 1 га, грн;

Тк – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

К1 – коефіцієнт, який враховує місце розташування водного об'єкта;

К2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан та екологічне значення водного об'єкта;

К3 – коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта;

Пд – площа земельної ділянки, га.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації.

Нормативний середньорічний економічний ефект, який створюється за рахунок використання розташованого на земельній ділянці водного об'єкта для задоволення народногосподарських і суспільних потреб (водопостачання міст і сіл, виробництво гідроелектроенергії, водозабезпечення теплових та атомних електростанцій, промислових, сільськогосподарських підприємств, зрошення й обводнення земель і територій, а також для ведення рибного господарства, розвитку водного транспорту та з рекреаційною метою), є часткою загальної суми усередненого (у перерахунку на одноцільове використання водних ресурсів) зазначеного ефекту.

Загальна величина середньорічного нормативного економічного ефекту розподіляється між тими виробничими фондами, водними і земельними ресурсами, що були чинниками його створення.

Нормативний середньорічний економічний ефект від використання земельної ділянки визначався за формулою:

$$E_H = \frac{(E_B + E_P + E_G + E_{O3} + E_{PГ} + E_{BТ} + E_P)}{N}, \quad (2.9)$$

де  $E_B$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта для водозабезпечення міського та сільського населення;

$E_P$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при промисловому й агропромисловому водопостачанні;

$E_G$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при виробництві гідроелектроенергії;

$E_{O3}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при зрошенні та обводненні сільськогосподарських земель;

$E_{PГ}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при веденні рибного господарства;

$E_{BТ}$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при використанні водойм з транспортною метою;

$E_P$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта при використанні водойм з лікувально-оздоровчою і туристичною метою та для масового відпочинку населення;

$N$  – кількість видів цільового використання водного об'єкта.

Величини зазначених нормативних економічних ефектів у середньому в Україні наведені в додатку 3 порядку (табл. 3.1) [42].

Величини коефіцієнтів стосовно місцезнаходження різних водних об'єктів наведені в додатку 3 порядку (табл. 3.2) [42]. Ці коефіцієнти враховують місце розташування поверхневих водойм у розрізі територій з надмірним, нормальним та недостатнім природним зволоженням, а також їх значення з погляду загальнодержавних та локальних (місцевих) умов. Необхідність

застосування цих коефіцієнтів при розрахунку загального значення коефіцієнта  $K_1$ , визначається наявністю перелічених умов.

Коефіцієнт ( $K_2$ ), який враховує якісний стан та екологічне значення поверхневих водних об'єктів, визначається за формулою:

$$K_2 = K_a \cdot K_e, \quad (2.10)$$

де  $K_a$  – коефіцієнт, що характеризує якісний стан водойми;

$K_e$  – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водойми.

Середні орієнтовні величини коефіцієнтів  $K_a$  і  $K_e$  стосовно поверхневих водних об'єктів наведено в додатку 3 порядку (табл. 3.3) [42].

Коефіцієнт ( $K_3$ ), що характеризує функціональне призначення водного об'єкта, враховує напрями використання останнього для виробничих і невиробничих потреб: водозабезпечення населення, промислових та агропромислових підприємств, розвитку транспорту, гідроенергетики, зрошення, рибного господарства і рекреації. За функціональним використанням поверхні водойми розподіляються на:

- одноцільового використання;
- двоцільового використання;
- трицільового використання;
- багатоцільового використання.

Величини коефіцієнта  $K_3$  залежно від кількості напрямів використання водного об'єкта, що розташований на конкретній оцінюваній земельній площі, наведені в додатку 3 порядку (табл. 3.4) [42].

Грошова оцінка інших земель водного фонду (під гідротехнічними спорудами, водогосподарськими системами; землі островів, прибережних водозахисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів) здійснювалася з урахуванням їхнього фактичного використання на основі положень, викладених у відповідних розділах Порядку [42] та Порядку [43].

## **Контрольні запитання**

1. Охарактеризувати історичні аспекти формування нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.
2. Навести порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення за методикою 1997 року.
3. Навести порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення за методикою 1997 року.
4. Навести порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель лісового фонду за методикою 1997 року.
5. Навести порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель водного фонду за методикою 1997 року.
6. Які джерела інформації використовуються під час проведення нормативної грошової оцінки земель різних категорій?

## **3 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **План**

- 3.1 Загальні питання проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
- 3.2 Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
- 3.3 Визначення коефіцієнту, який враховує місце розташування земель (Км).
- 3.4 Визначення коефіцієнту, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв).
- 3.5 Оформлення результатів нормативної грошової оцінки.

### **3.1 Загальні питання проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [22].

Основні нормативні показники для розрахунку наведені у порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [25]. Порядком [25] передбачено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями і дворами здійснюється відповідно до зазначеного Порядку як земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Порядок [25] визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводиться з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міні, успадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Об'єктом нормативної грошової оцінки земель є земельна ділянка, що використовується за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вона зарахована (крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

Методикою [22] передбачено, що нормативна грошова оцінка земель проводиться з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою,

містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земель району, що затверджується районними радами. Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки оформляються і видаються територіальним органом Держгеокадастру як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району протягом трьох робочих днів з Подати надходження відповідної заяви.

Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначені Мінагрополітики та наведені у додатку 1 Порядку [25], тому під час проведення нормативної грошової оцінки земель застосовується коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель (Кі).

### **3.2 Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою:

$$Цн = Пд \cdot Рд \cdot Ск \cdot Км \cdot Кв \cdot Кмц \cdot Кі, \quad (3.1)$$

де Пд – площа земельної ділянки, м<sup>2</sup>;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель, грн/м<sup>2</sup> на рік;

Ск – строк капіталізації, роки;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Для земель промисловості, транспорту,

зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) прирівнюється до одиниці;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Рентний дохід для відповідної категорії земель (Рд), на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики.

Строк капіталізації рентного доходу встановлюється:

– для всіх категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення) – 33 роки;

– для земель лісогосподарського призначення – 50 років.

Для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) прирівнюється до одиниці.

Значення коефіцієнтів Кр1, Кпт, Кр2, Кр3, Кр, Кл, Км, Кв1, Кв2, Кл1, Кл2, Кл3, Кв3, Квд1, Квд2, Квд3, Кв4, Кв, Кмц1, Кмц2, Кмц визначаються із точністю до 0,0001.

### **3.3 Визначення коефіцієнту, який враховує місце розташування земель (Км)**

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) згідно з Порядком складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їх оформлення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 [44], за формулою:

$$Км = Кр \cdot Кл, \quad (3.2)$$

де Кр – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від

адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо), що визначається згідно з пунктом 2.4 розділу 2 Порядку [25];

Кл – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами, що визначається згідно з пунктом 2.6 розділу 2 Порядку [25].

Для земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), приймається таким, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр), визначається за формулою:

$$Kp = Kp1 \cdot Kp2 \cdot Kp3, \quad (3.3)$$

де Кр1 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів, що визначається згідно з пунктом 2.5 розділу 2 Порядку [25].;

Кр2 – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до Порядку [25];

Кр3 – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до Порядку [25].

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту (Д), для відповідної категорії земель визначається за формулою 3.4 (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення,



історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду):

$$K_{p1} = \frac{\left( \frac{Ц_{нм} \cdot K_{пт}}{С_{к} \cdot R_{д} \cdot K_{p2} \cdot K_{p3}} - 1 \right) \cdot (D - L)}{D} + 1, \quad (3.4)$$

де  $C_{нм}$  – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку [47], з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, грн;

$K_{пт}$  – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з додатком 4 до Порядку [25];

$C_{к}$  – строк капіталізації (33 роки);

$R_{д}$  – рентний дохід на один м<sup>2</sup> площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до Порядку [25], грн/рік;

$K_{p2}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з додатком 2 до Порядку [25];

$K_{p3}$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з додатком 3 до Порядку [25];

$D$  – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з додатком 5 до Порядку [25], км;

$L$  – геометрично найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту відповідно до даних індексних кадастрових карт (планів), км.

Якщо населені пункти, нормативна грошова оцінка земель яких визначена, відсутні на відстані від межі кадастрового кварталу меншій, ніж ширина зони впливу населених пунктів (Д), коефіцієнт  $K_{p1}$  приймається таким, що дорівнює одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт  $K_{p1}$  приймається таким, що дорівнює одиниці.

Якщо кадастровий квартал розташований у межах ширини зони впливу декількох населених пунктів, приймається найбільше з можливих значень коефіцієнта  $K_{p1}$ .

Якщо розрахункове значення коефіцієнта  $K_{p1}$  менше одиниці, він приймається таким, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл), визначається згідно з додатком 6 до Порядку [25] як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

### **3.4 Визначення коефіцієнту, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)**

На формування вартості земельних ділянок впливає вид їхнього використання. Така категорія земель, як землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення має найбільшу кількість таких видів. Тому під час оцінки важливим є врахування конкретного вид використання земельної ділянки, для потреб промисловості, розміщення транспортної інфраструктури, забезпечення функціонування енергосистеми країни чи громади, зв'язку, розміщення об'єктів оборони тощо.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв), визначається за формулою:

$$K_v = K_{v1} \cdot K_{v2} \cdot K_{v3} \cdot K_{v4}, \quad (3.5)$$

де Кв1 – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з додатком 7 до Порядку [25] відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кв2 – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з додатком 8 до Порядку [25], а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

Кв3 – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю, згідно з пунктами 2.8, 2.9 та 2.10 розділу 2 Порядку [25], а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

Кв4 – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, згідно з пунктом 2.11 розділу 2 Порядку [25], а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки (Кв1), визначається за додатком 7 до Порядку [25] відповідно до даних Державного земельного кадастру згідно з кодами групи угідь, зазначених у КВЗУ, та номером графі державної статистичної звітності з кількісного обліку земель за формою № 6-зем.

Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Кв2) наведений у додатку 8 до Порядку [25] у розрізі адміністративно-територіальних одиниць.

## Контрольні запитання

1. Назвати джерело основних нормативних показників для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн).
2. Назвати мету проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
3. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)?
4. Назвати особливості розрахунку коефіцієнту, який враховує місце розташування земель (Км).
5. Для яких земель коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1), дорівнює 1?
6. Назвати особливості розрахунку коефіцієнту, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів (Кр1).
7. Назвати особливості розрахунку ширини зони впливу населених пунктів (Д).
8. Назвати особливості визначення коефіцієнту, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (Кр2).
9. Вплив яких факторів враховує коефіцієнт Кр3?
10. Як визначається коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу?
11. Як визначається коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)?
12. Як визначається коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки (Кв1)?
13. Як визначається коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Кв2)?
14. У яких випадках коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу (Кв2), дорівнює 1?
15. У яких випадках коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв3), дорівнює 1?
16. У яких випадках коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), дорівнює 1?

## **4 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО, ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **План**

4.1 Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

4.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення.

### **4.1 Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення**

Главами 7–10 Земельного кодексу України [1] визначений склад земель природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Зокрема, землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші та водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До земель природно-заповідного фонду зараховуються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 № 1278 [22].

Основні нормативні показники для розрахунку наведені у порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [25].

#### **4.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення**

Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного,

історико-культурного призначення розраховується за формулою 3.1, яка наведена у пункті 3.2.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), визначається за формулою 3.2, наведеною у пункті 3.3.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (Кр) визначається за формулою 3.3, наведеною у пункті 3.3.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, коефіцієнт  $K_{p1}$  приймається таким, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення ( $K_{p2}$ ) визначається згідно з додатком 2 до Порядку [25].

Коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи ( $K_{p3}$ ), визначається згідно з додатком 3 до Порядку [25].

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Кл), визначається згідно з пунктом 2.6 розділу 2 Порядку [25].

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв), визначається за формулою 3.5, наведеною у пункті 3.4.

Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки ( $K_{v1}$ ), визначається за додатком 7 до Порядку [25] відповідно до даних Державного земельного кадастру згідно з кодами групи угідь зазначених у КВЗУ та номером графі державної статистичної звітності з кількісного обліку земель за формою № 6-зем та/або новими формами № 15-зем, № 16-зем.

Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв3) для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4) для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою:

$$Кмц = Кмц1 \cdot Кмц2, \quad (4.1)$$

де Кмц1 – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з додатками 18, 19 та 20 до Порядку [25];

Кмц2 – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається:

- для об'єктів місцевого значення – 1,1;
- для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (Кмц) складає:

- для об'єктів місцевого значення – 3,3;
- для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

### **Контрольні запитання**

1. Навести склад земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.
2. Навести склад земель оздоровчого призначення.
3. Навести склад земель рекреаційного призначення.



4. Навести склад земель історико-культурного призначення.
5. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення?
6. Чи підлягає індексації нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення?
7. За якою формулою визначається коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ )?
8. За якою формулою визначається коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу ( $K_p$ )?
9. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{p1}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення?
10. За якою формулою визначається коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ )?
11. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц2}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, якщо об'єкт має місцеве значення?
12. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц2}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, якщо об'єкт має загальнодержавне значення?
13. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц3}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення?
14. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц4}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення?
15. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, якщо об'єкт має місцеве значення?
16. Яке значення приймає коефіцієнт  $K_{mц}$  для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, якщо об'єкт має загальнодержавне значення?

## **5 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **План**

5.1 Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення.

5.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення.

### **5.1 Загальні засади проведення оцінки земель лісогосподарського призначення**

Відповідно до ст. 1 Лісового кодексу під поняттям «ліс» потрібно розуміти – «тип природних комплексів, у якому поєднується переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище».

За основним цільовим призначенням (ст. 5 Лісового кодексу [48]) до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

До лісового фонду України належать лісові ділянки, зокрема захисні насадження лінійного типу, площею не менше 0,1 га [48, ст. 4].

До лісового фонду України не належать:

1) зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів;

2) окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Лісова ділянка – ділянка лісового фонду України з визначеними межами, виділена відповідно до Лісового кодексу для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі [48, ст. 1]. Лісові ділянки можуть бути вкриті лісовою рослинністю, а також постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісгосподарської діяльності або стихійного лиха тощо). До не вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок належать лісові ділянки, зайняті незімкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами.

Земельна лісова ділянка – земельна ділянка лісового фонду України з визначеними межами, яка надається або вилучається у землекористувача чи власника земельної ділянки для ведення лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства [48].

При проведенні нормативної грошової оцінки земель лісового фонду таксономічною одиницею є таксаційний виділ. Таксаційний виділ – це елементарна класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень та інших категорій земель лісового фонду – за їхніми функціональними та якісними ознаками.

Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду в межах землеволодінь та землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних виділів лісових та нелісових земель, що входять до складу відповідних землеволодінь та землекористувань.

Кожній певній територіальній одиниці, прийнятій при лісгосподарському районуванні, властиві певні завдання (функції), які покладаються на лісовий масив визначеної території. До основних функцій лісів, які вони виконують, слід віднести: експлуатаційні,

водогосподарські, ґрунтозахисні, агролісомеліоративні, середовище-захисні, урбаністичні, рекреаційні.

*Експлуатаційні* – цільовий напрям спрямований на вирощування високопродуктивних, біологічно стійких штучних та природних насаджень, що дають максимальну кількість деревини високоякісних сортиментів потрібних розмірів певних деревних порід.

*Водоохоронні* – вирощування високопродуктивних біологічно стійких лісових насаджень, що максимально забезпечують водоохоронні функції лісу, що визначають стабільність режиму водних джерел та високу якість води.

*Ґрунтозахисні* – вирощування та збереження біологічно стійких штучних насаджень, що максимально забезпечує ґрунтозахисні функції лісових насаджень та попереджує вітрову та водну ерозію ґрунтів та абразію.

*Агролісомеліоративні* – вирощування та збереження біологічно стійких штучних насаджень, що створює сприятливі умови для функціонування сільськогосподарського виробництва.

*Середовищезахисні* – вирощування та збереження високопродуктивних біологічно стійких природних лісів, штучних захисних лісових насаджень як елемента екологічного середовища, що забезпечує виробничу діяльність окремих галузей народного господарства та оптимальні умови життєдіяльності населення.

*Рекреаційне* – вирощування та збереження біологічно стійких лісових насаджень та природних лісів, що відрізняються високими ландшафтоформуєчими, санітарно-гігієнічними та захисними властивостями, що забезпечує гарні умови для відпочинку населення та захищає від руйнування природне середовище.

Законодавчими та нормативними документами України класифікаційні ознаки функціонального призначення лісів прийнято визначати згідно з поділом лісів на ліси першої та ліси другої групи.

Ліси першої групи – ліси, які виконують переважно природоохоронні функції (водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі тощо).

Ліси другої групи – ліси, які поряд з екологічним мають експлуатаційне значення.

Лісові насадження, які виконують захисні функції класифікують згідно з категорією захищеності лісів. Категорія захисності лісів – це класифікаційна одиниця поділу лісів за їхнім функціональним призначенням: протиерозійні ліси; захисні смуги вздовж залізниць та автомобільних шляхів; ліси зелених зон навколо міст, інших населених пунктів та промислових підприємств тощо).

Лісистість є показником забезпечення екологічної рівноваги ландшафту, для найбільш повного та ефективного виконання лісом його ролі.

Лісистість території – відношення площі вкритих лісовою рослинністю земель до загальної площі регіону (області).

Тип лісу – лісівнича класифікаційна категорія, яку характеризують певний тип лісорослинних умов, породний склад деревостану, певна рослинність і фауна.

За породним складом лісові насадження поділяються на:

1. Основні лісоформувальні породи.

1.1 Хвойні: сосна, ялина, ялиця, модрина, ялівцеві.

1.2 Твердолисті: дуб, бук, граб, ясен, клен, в'яз, акація біла.

1.3 М'яколисті: береза, осина, вільха, липа, тополя, верба деревоподібна.

2. Інші деревні породи.

3. Чагарники.

Скорочення назв основних деревних порід прийнятих у лісовому господарстві подано далі у таблиці 5.1.

Таблиця 5.1 – Назви деревних і чагарникових порід та їхні скорочення

Літ.	Назва	Літ.	Назва	Літ.	Назва
1	2	1	2	1	2
<b>А. Деревні породи</b>					
С	Сосна	Я	Ясен	Б	Береза
Сз	Сосна звичайна	Яз	Ясен звичайний	Бб	Береза повисла
Ск	Сосна кримська	Язл	Ясен зелений	Бп	Береза пухнаста
Ял	Ялина	Кл	Клен	Ос	Осика
Яле	Ялина європейська	Клг	Клен гостролистий	Влч	Вільха чорна
Мд	Модрина	Яв	Клен-Явір	Влс	Вільха сіра

Продовження таблиці 5.1

1	2	1	2	1	2
Мде	Модрина європейська	Клп	Клен польовий	Лп	Липа
Мдс	Модрина сибірська	Кля	Клен ясенелистий	Лпш	Липа широколиста
Д	Дуб високостовбурний	Вз	В'яз	Лпд	Липа дрібнолиста
Дз	Дуб звичайний	Взш	В'яз шорсткий	Т	Тополя
Дс	Дуб скельний	Взг	В'яз гладенький	Тб	Тополя біла
Дчр	Дуб червоний	Бр	Берест	Тч	Тополя чорна
Г	Граб	Взд	В'яз дрібнолистий	Тбз	Тополя бальзамічна
Гз	Граб звичайний	Акб	Акація біла	Тк	Тополя канадська
Тп	Тополя пірамідальна	Кшк	Каштан кінський	Вшз	Вишня звичайна
Тбр	Тополя берлінська	Кші	Каштан їстівний	Клт	Клен татарський
Тг	Тополя гібридна	Гхг	Горіх грецький	Чрз	Черемха звичайна
Вр	Верба	Гхм	Горіх манжурський	Чш	Черешня
Врб	Верба біла	Грз	Горобина звичайна	Шб	Шовковиця біла
Вр л	Верба ламка	Ал	Алича	Шч	Шовковиця чорна
Аб р	Абрикос	Тся	Тис ягідний	Ябл	Яблуня лісова
Глз	Гледичія звичайна	Гх	Горіхи	Діп	Інші деревні породи
Гр ш	Груша звичайна	Гхс	Горіх сірий	Слд	Слива домашня
Кш	Каштан	Гхч	Горіх чорний	Бер	Берека

Закономірності природи лісу, які відображаються едафічною сіткою Алексєєва – Погребняка, стали основою для обґрунтування концептуальних і методичних розробок лісової типології, здійснених Д. В. Воробйовим на етапі її подальшого вдосконалення і розвитку [45].

Застосування трьох показників – тепла, вологості та континентальності клімату, дозволяє надійно характеризувати мікрокліматичні умови формування певного типу лісу. Методом накладання (поєднання) едафічної та кліматичної схем класифікації ґрунтових і кліматичних умов одержана класифікаційна едафокліматична сітка, яка виражає сумісний вплив на поширення і формування типів лісорослинних умов трьох найважливіших чинників лісотворення: кліматичних – тепла і вологи; едафічних – багатства (трофності) ґрунту (табл. 5.2).

Основні діагностичні ознаки едатоїв за сформованим типом лісорослинних умов наведено у додатку Д.

На основі кліматичної і едафічної сіток розроблені нові методи, а саме: метод лісотипологічного аналізу земель лісового фонду.

Основною класифікаційною одиницею лісової типології стосовно однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу, є тип лісорослинних умов.

Таблиця 5.2 – Класифікаційна кліматична сітка та зональні клімати типів умов місцезростання [45]

<b>Клімати трофотопів</b>				<b>Клімати гігротопів</b>
<b>Бори (А)</b>	<b>Субори (В)</b>	<b>Сугруди (С)</b>	<b>Груди (D)</b>	
A <sub>0</sub>	B <sub>0</sub>	C <sub>0</sub>	D <sub>0</sub>	<b>Дуже сухі (0)</b>
A <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	C <sub>1</sub>	D <sub>1</sub>	<b>Сухі (1)</b>
A <sub>2</sub>	B <sub>2</sub>	C <sub>2</sub>	D <sub>2</sub>	<b>Свіжі (2)</b>
A <sub>3</sub>	B <sub>3</sub>	C <sub>3</sub>	D <sub>3</sub>	<b>Вологі (3)</b>
A <sub>4</sub>	B <sub>4</sub>	C <sub>4</sub>	D <sub>4</sub>	<b>Сирі (4)</b>
A <sub>5</sub>	B <sub>5</sub>	C <sub>5</sub>	D <sub>5</sub>	<b>Мокрі (5)</b>

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів,

лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними матеріалів лісовпорядкування.

Відповідно до Податкового кодексу [10] пункту 256.6 розподіл лісів за поясами здійснюється у такий спосіб:

– до першого поясу належать усі ліси, за винятком лісів Закарпатської, Івано-Франківської та Чернівецької областей і лісів гірської зони Львівської області;

– до другого поясу належать ліси Закарпатської, Івано-Франківської та Чернівецької областей і ліси гірської зони Львівської області.

Таксаційний виділ – це елементарна класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю земель за таксаційними параметрами, до складу яких входять однотипні ознаки породного складу, вікового стану та типу лісорослинних умов. Отже, таксаційний виділ повинен формуватися лише при збігу усіх трьох ознак. Якщо один із трьох показників є відмінним, то формуються два окремі таксаційні виділи.

## **5.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення**

Нормативна грошова оцінка земель лісогосподарського призначення розраховується за формулою 3.1, яка наведена у пункті 3.2.

Площа земельної ділянки приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, поданої у квадратних метрах з точністю до 0,0001.

Строк капіталізації для земель лісогосподарського призначення, згідно з пунктом 2.2 Порядку, становить 50 років.

Відповідно до пункту 2.3, коефіцієнт, який враховує місце розташування земель ( $K_m$ ), для земель лісогосподарського призначення не визначається і прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), визначається за формулою 3.5, яка наведена у пункті 3.4.

Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки ( $K_{v1}$ ), визначається за додатком 7 до Порядку [25] відповідно до даних Державного земельного кадастру згідно з кодами групи угідь, зазначених у КВЗУ, та номером графі державної статистичної



звітності з кількісного обліку земель за формою № 6-зем та або формами № 15-зем, № 16-зем, чи новими формами чинними за законодавством.

Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу для земель лісогосподарського призначення (Кв2), прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв3), визначається за формулою пункту 2.8 Порядку [25]:

$$Кв3 = Кл1 \cdot Кл2 \cdot Кл3, \quad (5.1)$$

де Кл1 – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з додатками 9, 10, 11, 12 та 13 до Порядку [25] залежно від місця розташування земельної ділянки;

Кл2 – коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та приймається:

- для експлуатаційних лісів – 1,5;
- для лісів інших категорій, у яких рубки головного користування дозволені, -2,0;
- для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, – 4,0;

Кл3 – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з додатком 14 до Порядку [25].

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймаються за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів Державного агентства лісових ресурсів України, які подаються фізичною або юридичною особою, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Згідно з пунктом 2.10 Порядку [25], нормативна грошова оцінка лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонені, за розрядами лісових такс не диференціюється і приймається на рівні оцінок за першим розрядом.

Положенням 256.7 Податкового кодексу [10] встановлено, що розряди встановлюються для кожного кварталу (урочища), виходячи з зазначеної нижче відстані (табл. 5.3), між центром кварталу та найближчим нижнім складом лісозаготівельника, до якого деревина вивозиться безпосередньо з лісосіки, або пунктом відвантаження деревини залізницею.

Таблиця 5.3 – Розряди лісових такс

Розряди	1	2	3	4	5
Відстань, кілометрів	до 10	10,1-25	25,1-40	40,1-60	60,1 і більше

Відстань (пряма) від центру кварталу (урочища) до нижнього складу або пункту відвантаження деревини залізницею визначається за картографічними матеріалами і коригується залежно від геоморфологічних умов місцевості за такими коефіцієнтами:

- у лісах із рівнинним рельєфом – 1,1;
- у лісах з горбистим рельєфом або у лісах, понад 30 відсотків площі яких зайнято болотами, – 1,25;
- у лісах із гірським рельєфом – 1,5.

Пунктом відвантаження деревини залізницею вважається пункт (залізнична станція, роз'їзд), у якому дозволено здійснення такої операції, незалежно від наявності на ньому відповідних складів.

### **Контрольні запитання**

1. Навести склад земель лісогосподарського призначення.
2. Подати визначення лісової земельної ділянки.
3. Подати визначення об'єкта оцінки земель лісогосподарського призначення.
4. Назвати функції лісу та подати їхні основні характеристики.
5. Що таке групи лісів, вказати їхні ознаки.
6. Подати визначення лісистості території.

7. Що таке тип лісорослинних умов?
8. Що таке розряд лісових такс?
9. Яку величину становить строк капіталізації (Ск) для земель лісогосподарського призначення?
10. Чи визначається коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км) для земель лісогосподарського призначення?
11. За якою формулою визначається коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)?
12. Як розраховується коефіцієнт КвЗ для земель лісогосподарського призначення?
13. Яке значення приймає коефіцієнт Кл1 для земельних ділянок лісогосподарського призначення різних природно-кліматичних зон із урахуванням їхніх місцевих ознак?
14. Яке значення приймає коефіцієнт Кл2 для земель із різними функціями лісу?
15. Яке значення приймає коефіцієнт Кл3 для земель різних природно-кліматичних зон?
16. Яке значення приймає коефіцієнт Кмц для земель лісогосподарського значення?
17. Чи потрібно враховувати тип рельєфу місцевості при визначенні розряду лісових такс?
18. Який документ містить інформацію щодо розряду лісових такс?
19. Чи підлягає індексації нормативна грошова оцінка земель лісогосподарського призначення?
20. У якому документі оформлюють результати нормативної оцінки земель лісогосподарського призначення?

## **6 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ**

### **План**

6.1 Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель водного фонду.

6.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель водного фонду.

### 6.1 Загальні засади проведення оцінки земель водного фонду

Відповідно до ст. 3 Водного кодексу [46] до водного фонду України належать:

1) поверхневі води:

- природні водойми (озера);
- водотоки (річки, струмки);
- штучні водойми (водосховища, ставки) і канали;
- інші водні об'єкти;

2) підземні води та джерела;

3) внутрішні морські води і територіальне море [46, ст. 3].

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою [46, ст. 58].

Водний об'єкт – природний або створений штучно елемент довкілля, у якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт) [46, ст. 1]. До водних об'єктів загальнодержавного значення належать питні та технічні води, які є джерелом централізованого водопостачання. До водних об'єктів місцевого значення належать питні та технічні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання.

*Об'єкт оцінки* – землі, на яких розміщені об'єкти водного фонду відповідно до визначених функцій використання. Встановлення водного дзеркала та водоохоронних зон річок, ставків, боліт відбувається згідно із землепорядною документацією.

*Водоохоронна зона* – це природоохоронна територія регульованої господарської діяльності, що створюється для підтримання сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їхнього забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколо водних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм (ст. 87 Водного кодексу України [46]). Правовий режим водоохоронних зон визначається ВК України. На їх території, зокрема, заборонено: використання стійких та сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також потічки.

Крім того, Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Наказом Мінагрополітики та продовольства України 25.11.2016 № 489 [47] пункт 12, визначив, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженого наказом № 508 [25].

## **6.2 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель водного фонду**

Нормативна грошова оцінка земель водного фонду розраховується за формулою 3.1, яка наведена у пункті 3.2.

Площа земельної ділянки приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою поданої у квадратних метрах з точністю до 0,0001.

Величина рентного доходу є єдиним числовим значенням без диференціації на види функцій щодо використання водного об'єкта та наведена у додатку 1 Порядку [25].

Строк капіталізації для земель водного фонду визначається згідно з пунктом 2.2 Порядку [25] і становить 33 роки.

Відповідно до пункту 2.3, коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), для земель водного фонду не визначається і прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв), визначається за формулою 3.5, наведеною у пункті 3.4.

Коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки (Кв1), визначається за додатком 7 до Порядку [25] відповідно до даних Державного земельного кадастру згідно з кодами групи угідь, зазначених у КВЗУ, та номером графі державної статистичної звітності з кількісного обліку земель за формою № 6-зем, чи новими формами чинними за законодавством (форма 15, 16).

Коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу (Кв2), для земель водного фонду прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень (Кв3), для земельних ділянок водного фонду прирівнюється до одиниці.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), визначається згідно з Порядком [25] за формулою:

$$Кв4 = Квд1 \cdot Квд2 \cdot Квд3, \quad (6.1)$$

де Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 15 Порядку [25];

Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з додатком 16 Порядку [25];

Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з додатком 17 Порядку [25].

За матеріалами гідрографічного зонування (районування) України визначено зони зволоження, які узагальнено у три основні групи:

- територія надмірного зволоження;
- територія нормального зволоження,
- територія недостатнього зволоження.

Гідрографічне районування – поділ території України на гідрографічні одиниці, який здійснюється для розроблення та впровадження планів управління річковими басейнами (Водний кодекс, ст. 1 [46]).

Приналежність земельної ділянки водного об'єкта до визначеної зони зволоження здійснюється за планово-картографічними матеріалами територіальних підрозділів Державного агентства водних ресурсів України за картами гідрографічного районування території України.

Для водних об'єктів також встановлюється їхній статус як:

- об'єкти загальнодержавного значення;
- об'єкти місцевого значення.

Відповідно до ст. 5. Водного кодексу [46], до водних об'єктів загальнодержавного значення належать:

1) внутрішні морські води, територіальне море, а також акваторії морських портів;

2) підземні води, які є джерелом централізованого водопостачання;

3) поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються на території більш ніж однієї області, а також їхні притоки всіх порядків;

4) водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних.

До водних об'єктів місцевого значення належать:

1) поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і які не віднесені до водних об'єктів загальнодержавного значення;

2) підземні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання.

Значення та якісний стан водних об'єктів приймаються за даними Державного агентства водних ресурсів України, а екологічне значення – за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), для земель водного фонду приймається таким, що дорівнює одиниці.

Результати нормативної грошової оцінки земель водного фонду індексуються відповідно до законодавства.

### **Контрольні запитання**

1. Навести склад земель водного фонду.
2. Подати визначення водного об'єкта.
3. Подати визначення об'єкта оцінки земель водного фонду.
4. Що таке водоохоронна зона.
5. Що таке зона зволоження, які вони бувають?
6. Що таке статус водного об'єкта ?
7. Яку величину становить строк капіталізації (Ск) для земель водного фонду?
8. Чи визначається коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км) для земель водного фонду?
9. За якою формулою визначається коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки (Кв)?
10. Як розраховується коефіцієнт Кв4 для земель водного фонду?
11. Яке значення приймає коефіцієнт Квд1 для земельних ділянок водного фонду, з урахуванням їхніх ознак?
12. Яке значення приймає коефіцієнт Квд2 для земель із різними якісними властивостями водного об'єкта ?
13. Яке значення приймає коефіцієнт Квд3 для земель із різним екологічним значенням?
14. Яке значення приймає коефіцієнт Кмц для земель водного фонду?
15. Чи підлягає індексації нормативна грошова оцінка земель водного фонду?
16. У якому документі оформлюють результати нормативної оцінки земель водного фонду?



## **7 ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **План**

7.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

7.2 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

7.3 Методичні підходи.

7.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки.

7.5 Оцінка забудованих земельних ділянок.

7.6 Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.

7.7 Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.

### **7.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні**

Відповідно до ст. 196 Земельного кодексу України [1], грошова оцінка земельних ділянок – це складова частина державного земельного кадастру. Отже, її потрібно як урегульований нормами чинного законодавства окремий вид земельно-кадастрової діяльності, спрямованої на одержання, поширення, використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та розміру державного мита згідно із законом; відчуження, обміну і страхування земельних ділянок, що належать до державної чи комунальної власності; застави; визначення вартості земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, у разі коли вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок у випадку реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою (часткою комунального майна), яке є власником земельної ділянки; відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку, визначення збитків чи розміру відшкодування втрат за використання земельних ділянок у випадках,

встановлених законом або договором; економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; ринкової вартості земельних ділянок під час укладання цивільно-правових угод.

Методологія оцінки базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з таких напрямків використання земельного фонду: землі як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві; землі як просторового операційного базису, засобу виробництва, компонента природного середовища та нерухомості в добувній промисловості, операційного базису і нерухомості у містобудуванні, промисловості, транспортній галузі, компонента природного середовища в галузях, пов'язаних з охороною довкілля та здоров'я людини.

У міру переходу української економіки на функціонування в ринкових умовах зростає значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки ринкової вартості земельних ділянок. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування, – однією з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантією сплати кожним землевласником та землекористувачем справедливої частки податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Грошова оцінка земельних ділянок як складова державного земельного кадастру поділяється на два види: нормативну й експертну. Критерії такого поділу – призначення грошової оцінки та методика її проведення. Нормативну грошову оцінку використовують для визначення розміру земельного податку та орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Потреба в нормативній оцінці виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або територію населеного пункту в цілому. Вона більш стабільна і базується на узагальнених даних, що відображають потенційну вартість землі.

Використання грошової оцінки земель обов'язкове в разі трансакцій, пов'язаних з земельними ділянками, – здійснення грошової оцінки земель є підґрунтям ринкових відносин у будь-якій економічно розвинутій країні.

Основною метою грошової оцінки земель є створення умов для економічного регулювання земельних відносин під час передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, у разі дарування, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, обсяги проведення робіт із грошової оцінки земель за останній час зростають, а сфери її застосування розширюються.

## **7.2 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні**

Згідно із законом «Про оцінку земель» [12], експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення оцінювачем вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

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

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

– законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується в разі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законом.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої статті 13;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власників або землекористувачів у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду;
- за згодою сторін.

Законом передбачено, що суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;

- оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням зазначених вимог, а також проведена не суб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їхнім примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до

вимог Закону України «Про оцінку земель» [12], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [13], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт, складовою якого є «Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки» наведений у додатку Г.

Розробники звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

На сьогоднішній день законодавством передбачено проведення державної експертизи землевпорядної документації та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу зацікавлених осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу зацікавлених осіб є їхнє письмове звернення до осіб, яким відповідно до закону надано право здійснювати рецензування.

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювальних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Державна експертиза проводиться в обов'язковій, вибірковій та добровільній формах.

Об'єктами державної експертизи є документація із землеустрою та оцінки земель, види яких визначені законом, а також матеріали і документація державного земельного кадастру.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок не належать до переліку землепорядної документації, яка має бути направлена на обов'язкову державну експертизу.

Вибіркова державна експертиза проводиться за ініціативою спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій експертизі.

Вибіркова державна експертиза за кожним розробником не може перевищувати 10 % об'єктів, які їй підлягають. У разі виявлення порушень земельного законодавства розробниками об'єктів державної експертизи кількість об'єктів, що підлягають державній експертизі, визначається органом, який її здійснює.

Вибіркова державна експертиза проводиться безоплатно, а в разі отримання негативного висновку – за кошти розробників об'єктів державної експертизи.

Добровільна державна експертиза проводиться за ініціативою замовника або розробника об'єкта експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій державній експертизі.

Об'єкти державної експертизи можуть передаватися на первинну, повторну та додаткову державні експертизи.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Законом передбачено державне регулювання у сфері оцінки земель, яке полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролі у цій галузі, впровадженні в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створенні конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів із питань оцінки земель.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у

галузі земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону.

З метою захисту всіх суб'єктів оцінки створюються саморегулівні організації у сфері оцінки земель, порядок утворення та діяльність яких визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їхні повноваження – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [13].

Саморегулівні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку.

Порядок визнання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, статусу саморегулівної організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Законодавством передбачена відповідальність та вирішення спорів за порушення законодавства у сфері оцінки земель.

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством регламентується Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [23].

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. Водночас земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової ціни (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта



оцінки (заставної, страхової, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або в інший спосіб відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

### **7.3 Методичні підходи**

Як зазначалося раніше, експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- урахуванні витрат на земельні поліпшення.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що 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, одержуваної 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.

Разом із тим вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{Д_о}{С_к}, \quad (7.1)$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

$Д_о$  – чистий операційний або рентний дохід, грн;

$С_к$  – 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.

Разом із тим вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + C_k)^i} + P, \quad (7.2)$$

де  $Ц_{кн}$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації, грн;

$До_i$  – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік, грн;

$P$  – поточна вартість реверсії;

$t$  – період (у роках), який враховується у випадку непрямой капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

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 повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

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

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^T \Delta Ц_{aj}, \quad (7.3)$$

де Цза – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

Ца – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

ΔЦа<sub>j</sub> – різниця (поправка) у ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки відносно оцінюваної ділянки, 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 їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

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 їхнього 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:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (7.4)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

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

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

#### **7.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки**

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

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

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі містить попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки охоплює огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди. Це стосується, наприклад, ринкової, ліквідаційної, інвестиційної, спеціальної вартості або іншого її виду.

На цьому етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності він може заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності, чи відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно містити:

- визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості та його визначення;
- дату оцінки;
- узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання;
- обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень;
- перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму подання результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є об'єкт оцінки; мета оцінки; вид вартості, що підлягає визначенню; дата оцінки та строку виконання робіт; розмір і порядок оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність

сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, мають бути спрямовані на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [22].

Під час аналізу та обґрунтування висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за межі його фахової компетенції й отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання оцінюваної земельної ділянки.

Можливі варіанти використання встановлюються виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їхнього продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їхнього надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, потрібно застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їхню вартість.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, потрібно застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямой капіталізації очікуваних доходів.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, потрібно застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

У разі використання методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з



методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їхньої вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. Разом із тим вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

До звіту включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їхнє місцезнаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

– визначення (розрахунків) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

– сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

– висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Результати роботи з оцінки оформлюються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [23].

На виконання статті 25 Закону України «Про оцінку земель» [12] з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою.

Термін чинності звіту становить один рік з Подати оцінки.

Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен подати завізований ним текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, може містити: найменування, кваліфікацію і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання; посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка; дату оцінки; вид вартості; усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце під час виконання оцінки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння з оцінюваною земельною ділянкою.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;
- величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

## **7.5 Оцінка забудованих земельних ділянок**

Розділом VI Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [23] передбачено оцінювання забудованих земельних ділянок.

Під час оцінювання забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на основі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та

експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Під час оцінювання забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг із проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

Під час зіставлення цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі та характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розташування;
- близькі фізичні характеристики, такі як:
  - розмір;
  - конфігурація;
  - ухил поверхні;
  - стан ґрунтів;
  - режим ґрунтових вод та паводків;
  - заболоченість;
  - прояви небезпечних геологічних процесів;
  - рівень інженерної підготовки;
  - фізичний стан об'єктів нерухомого майна тощо.

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);
- особливості місця розташування;
- фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;
- умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їхньої прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

## **7.6 Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу**

Окремий розділ методики присвячений питанню оцінки земельних ділянок вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу (розділ IV) [23].

Оцінка вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводиться з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

Під час оцінювання земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів та виробничими витратами і прибутком за період обороту рубки.

Для визначення рентного доходу враховується характерний для цього типу лісорослинних умов деревостан (середня лісівничо-таксаційна характеристика).

Очікуваний дохід від використання земельної ділянки включає дохід від реалізації деревини та інших продуктів лісу, а також від надання мисливських, рекреаційних, оздоровчих та інших послуг.

Витрати, пов'язані з лісокористуванням, визначаються шляхом аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс і включають:

- технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинного перероблення;
- витрати реалізації.

Вартість земельної ділянки (капіталізований рентний дохід) визначається як різниця суми дисконтованих доходів від використання усіх лісових ресурсів та суми дисконтованих витрат, пов'язаних з лісокористуванням, за період обороту рубки.

Під час оцінювання земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів та інших надходжень від надання послуг щодо використання залісненої земельної ділянки, які можуть бути отримані протягом року, за винятком операційних витрат, пов'язаних з утриманням земельної ділянки.

Для обчислення чистого операційного доходу від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі застосовується принцип залишку для землі.

Для визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, шляхом зіставлення цін продажу за основу беруться ціни продажу ділянок (без урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;

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

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, може здійснюватися шляхом виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

### **7.7 Оцінка земельних ділянок водних об'єктів**

Розділом VI Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [23] передбачена оцінка земельних ділянок водних об'єктів.

Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок.

Водночас 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.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

Чистий операційний дохід, що підлягає капіталізації, обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, рівень яких визначається шляхом аналізу їх на ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією водного об'єкта і ділянки.

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

До витрат на земельні поліпшення включаються ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг з проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення включаються також витрати на оплату маркетингових послуг.

У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначається відповідно до розділу VI Методики [23].

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої каналами та водотоками (річками, струмками), визначається як вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

До витрат на земельні поліпшення входять ринкові витрати, пов'язані із створенням водного об'єкта та будівництвом гідротехнічних споруд. Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки (включаючи можливі виплати відповідних сум компенсації), вартості гідротехнічного будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг із проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування та прибутку інвестора. До витрат на земельні поліпшення входять також витрати на оплату маркетингових послуг. У разі визначення ринкової вартості при існуючому використанні земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначаються з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість гідротехнічного будівництва необхідно визначати на основі ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди»,



ВНД 33-2.3-05-2001 «Гідрогеологічні вишукування та дослідження для проектування інженерного захисту територій від підтоплення», ВНД 33-2.3-04-2001 «Рибозахисні та рибопропускні споруди», ВБН Д.1.1-33-3.1-05-2003 «Вказівки щодо застосування кошторисних норм на ремонт устаткування меліоративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.1.1-33-3.1-07-2003 «Порядок визначення вартості ремонту водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.2.4-2.6-09-2003 «Водогосподарські та природоохоронні об'єкти і споруди», ВБН Д.2.6-33-2.5-07-2003 «Збірник ресурсних елементних кошторисних норм на пусконаладжувальні роботи устаткування меліоративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд».

Вартість земельних поліпшень також можна оцінити за одиничними показниками на основі укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд («Сборник № 37 укрупненных показателей восстановительной стоимости водохозяйственных сооружений для переоценки основных фондов», що затверджений Міністерством меліорації і водного господарства СРСР у 1970 р.). У таблиці 46 наведено відновну вартість 1 000 м<sup>3</sup> водосховищ за повної проектної ємності (враховує будівництво: гребель земляних, кам'яно-накидних, змішаних; водоскидів і водовипусків бетонних, залізобетонних і кам'яних; кріплення укосів різних конструкцій; дренажі). Для умов Української РСР (2 територіальний пояс) вона становила залежно від місткості водосховища: до 20 млн м<sup>3</sup> – 229 крб; 21–100 млн м<sup>3</sup> – 168 крб; 101–200 млн м<sup>3</sup> – 107 крб; понад 200 м<sup>3</sup> – 46 крб.

Очікуваний дохід від продажу визначається шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою, з урахуванням, зокрема, таких характеристик, як місце розташування, якість води, характер використання водного об'єкта, наявність будівель та інших споруд.

До параметрів якості води, відповідно до даних паспортизації водного об'єкта, слід відносити:

- загальну мінералізацію та вміст іонів;
- вміст розчиненого кисню;
- каламутність, концентрацію завислих речовин;
- кислотність (рН);
- концентрацію органічної речовини;
- наявність біомаси фітопланктону («цвітіння» води);
- бактеріологічні показники (загальної чисельності бактерій, а також сапрофітних бактерій, бактерій групи кишкової палички);
- наявність фенолів, що утворюються під час розкладання фітогенного органічного матеріалу;
- гідробіологічні індекси;
- кольоровість води; наявність токсинів синьо-зелених водоростей тощо.

За характером використання водні об'єкти можуть поділятися на ті, що використовуються для:

- водозабезпечення міського та сільського населення;
- промислового, енергетичного й агропромислового водопостачання;
- виробництва гідроелектроенергії;
- зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель;
- ведення рибного господарства;
- водного транспорту;
- масового відпочинку населення;
- лікувально-оздоровчих та туристичних цілей.

На землях водного фонду допускається наявність будівель та інших споруд, що відповідають обмеженому режиму землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення каналів та берегових смуг водних шляхів.

## Контрольні запитання

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Хто може виступати суб'єктами оціночної діяльності?
6. Що є об'єктом оцінки?
7. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
8. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
9. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
10. Чи підлягають державній експертизі землевпорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
11. Чи підлягають рецензуванню звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
12. Які особи можуть здійснювати рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
13. Якими є підстави для рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
14. Що таке саморегулівні організації оцінювачів? Розкрити мету їхнього створення і функціонування.
15. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.
16. Подати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
17. Подати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
18. Подати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.

19. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.
20. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
21. Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
22. Якими є особливості оцінки забудованих земельних ділянок?
23. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу?
24. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, у межах яких розташовані водні об'єкти?

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 № 3613-VI // Офіційний вісник України від 15.08.2011. – № 60. – Стор. 64. – Ст. 2405.
3. Порядок ведення Державного земельного кадастру // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012. – № 89. – Стор. 183. – Ст. 3598.
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
5. Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/224-2008-п>.
6. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10/print1443505379755285>.
7. Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2015 № 337 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/116590/>.
8. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення: наказ Державного комітету статистики України від 05.11.98 № 377 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98>.
9. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996. – № 30. – Ст. 141.
10. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
11. Цивільний Кодекс України: станом на 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
12. Про оцінку земель : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.
14. Про державну експертизу землепорядної документації : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 38. – Ст. 471.

15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

16. Про оренду землі : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

17. Про заставу : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.

18. Про іпотеку : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

19. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Указ Президента України // Офіційний вісник України від 07.03.2003. – № 8. – Стор. 6. – Ст. 301.

20. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – Стор. 64. – Ст. 1995.

21. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Офіційний вісник України від 19.11.2004. – № 44. – Стор. 31. – Ст. 2885.

22. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) // Офіційний вісник України від 23.12.2011. – № 97. – Стор. 138. – Ст. – 3538.

23. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002. – № 42. – Стор. 144. – Ст. 1941.

24. Методика проведення державної експертизи землепорядної документації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>.

25. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506>.

26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003. – № 22. – Стор. 195. – Ст. 1011.

27. Лист Держгеокадастру України від 13.01.2016р. Держгеокадастр повідомляє про значення коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земель за 2016 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/derzhheokadastr-providomliaie-pro-znachennia-koefitsiientu-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2016-rik/>.

28. Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 24.09.2007. – № 69. – Стор. 43. – Ст. 2644.

29. Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-skladiv-nagljadovoyi-radi-ekzamenaciinih--doc99147.html>.

30. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1051-07>.

31. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://stroybazar.com/laws/449>.

32. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1178-07>.

33. Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1179-07>.

34. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.

35. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>.

36. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – 2016. – 191 с.

37. Земельний кодекс України від 18.12.1990 № 561-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

38. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.

39. Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова КМУ від 31.10.1995 № 864 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/864-95-п>.

40. Про плату за землю : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2535-12>.

41. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова КМУ від 30.05.1997 № 525. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/525-97-п>.

42. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Офіційний вісник України від 26.04.2006. – № 15. – Стор. 169. – Ст. 1134 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0389-06>.

43. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006. – № 15. – Стор. 154.–Ст. 1133.

44. Порядок складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їх оформлення: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117 //Офіційний вісник України, 2010. – № 94. – Ст. 3347 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1117-2010-%D0%BF>.

45. Швиденько А. Й. Лісознавство: підручник / А. Й. Швиденько, Б. Ю. Остапенко. – Чернівці: Зелена Буковина, 2001. – С. 113–130.

46. Водний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр>.

47. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

48. Лісовий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>.

49. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/print1445585528568958>.

50. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>.



## ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

**Альтернативне використання** – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки (НС2).

**База оцінки** – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів (НС1).

**Валова продукція** – вартісний показник обсягу виробництва продукції, що характеризує загальний результат виробничої діяльності підприємства за визначений період.

**Валова продукція** – це вартість спільного результату виробничої діяльності підприємства за певний період.

**Валовий дохід** – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки (НС2).

**Вартість** – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей (НС1).

**Вартість** – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки (Me).

**Вартість відтворення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки (НС1).

**Вартість земельної ділянки** – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець (ЗУ Оз).

**Вартість заміщення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною (НС1).

**Вартість ліквідації** – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій (НС1).

**Вартість реверсії** – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним (НС1).

**Вартість у використанні** – вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповісти його найбільш ефективному використанню (НС1).

**Відновна вартість для цілей оренди** – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень,

що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та Стандартом 2 (НС2).

**Види робіт із землеустрою** – обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою (ЗУ З).

**Виробництво (виготовлення)** – діяльність, пов'язана з випуском продукції, яка включає всі стадії технологічного процесу, а також реалізацію продукції власного виробництва (ЗУ Л).

**Вихідні дані** – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки (НС1).

**Господарська діяльність** – будь-яка діяльність, у тому числі підприємницька, юридичних осіб, а також фізичних осіб – підприємців, пов'язана з виробництвом (виготовленням) продукції, торгівлею, наданням послуг, виконанням робіт (ЗУ Л).

**Господарська секція** – вторинна організаційно-господарська одиниця лісового фонду – сукупність лісонасаджень та не вкритих лісовою рослинністю лісових земель лісогосподарського підприємства, які мають одну переважальну породу і спільну мету ведення господарства (Пнн).

**Грошовий потік** – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки (НС1).

**Дата оцінки** – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки (Ме).

**Датою оцінки** є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна (ЗУ Ом).

**Дата оцінки** – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

**Дата оцінки земельної ділянки** – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – дата, вказана в технічній документації (ЗУ Oz).

**Державна експертиза землевпорядної документації** – це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи (ЗУ Е).

**Державний земельний кадастр** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику

земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (ЗКУ).

**Дійсна вартість майна для цілей страхування** – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування (НС1).

**Діяльність у сфері землеустрою** – наукова, технічна, виробнича та управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрої (ЗУЗ).

**Дисконтування** – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє (НС1).

**Договір оренди землі** – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ЗУЗ).

**Документація із землеустрою** – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо (ЗУЗ).

**Експертна грошова оцінка** – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки (Ме).

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** – 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 (ЗУОз).

**Економічний (зовнішній) знос** – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки (НС1).

**Еталонне лісонасадження** – біологічно стійке лісонасадження, здатне забезпечити у відповідних лісорослинних умовах найвищу за кількісними та якісними параметрами продуктивність (Пнн).

**Залишкова вартість заміщення (відтворення)** – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) (НС1).

**Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень** – строк від Подати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень (НС2).

**Заходи із землеустрою** – передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів (ЗУ З).

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень (ЗКУ, ЗУ Оз, НС2).

**Земельні поліпшення** – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) (ЗУ Оз, Ме).

**Земельне поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо) (НС2).

**Знос (знецінення)** – 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 (НС1).

**Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав** – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього (НС1).

**Інвестиційна вартість** – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки (НС1, Пе).

**Існуюче використання** – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки (НС2).

**Ймовірна сума грошей** – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець (НС1).

**Кадастровий номер земельної ділянки** – є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ЗУ З).

**Капіталізація** – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування) (ЗУ Оз, НС1).

**Категорія захисності лісів** – класифікаційна одиниця поділу лісів за їх функціональним призначенням (протиерозійні ліси; захисні смуги вздовж залізниць та автомобільних шляхів; ліси зелених зон навколо міст, інших населених пунктів та промислових підприємств тощо) (Пнн).

**Контрольна знижка** – зменшення вартості об'єкта оцінки через відсутність права контролю або їх меншого обсягу порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі (НС1).

**Контрольна надбавка** – збільшення вартості об'єкта оцінки через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі (НС1).

**Ліквідаційна вартість** – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості (НС1).

**Ліси другої групи** – ліси, які поряд з екологічним мають експлуатаційне значення (Пнн).

**Ліси першої групи** – ліси, які виконують переважно природоохоронні функції (водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі тощо) (Пнн).

**Лісистість території** – відношення площі вкритих лісовою рослинністю земель до загальної площі регіону (області) (Пнн).

**Лісотаксовий пояс** – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс залежно від географічних, економічних умов та лісозабезпеченості (Пнн).

**Ліцензіат** – суб'єкт господарювання, який одержав ліцензію на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (ЗУ Л).

**Ліцензія** – документ державного зразка, який засвідчує право ліцензіата на провадження зазначеного в ньому виду господарської діяльності протягом визначеного строку у разі його встановлення Кабінетом Міністрів України за умови виконання ліцензійних умов (ЗУ Л).

**Ліцензійні умови** – установлений з урахуванням вимог законів вичерпний перелік організаційних, кваліфікаційних та інших спеціальних вимог, обов'язкових для виконання при провадженні видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню (ЗУ Л).

**Ліцензування** – видача, переоформлення та анулювання ліцензій, видача дублікатів ліцензій, ведення ліцензійних справ та ліцензійних реєстрів, контроль за додержанням ліцензіатами ліцензійних умов, видача розпоряджень про усунення порушень ліцензійних умов, а також розпоряджень про усунення порушень законодавства у сфері ліцензування (ЗУ Л).

**Майном, яке може оцінюватися**, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності (ЗУ Ом).

**Майновими правами, які можуть оцінюватися**, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги (ЗУ Ом).

**Медіанне значення скоригованих цін продажу** – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння (Me).

**Метод оцінки** – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід (ЗУ Оз, НС1).

**Методичні підходи** – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки (НС1).

**Модальне значення скоригованих цін продажу** – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння (Me).

**Надлишкове майно** – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження (НС1).

**Надлишкове поліпшення нерухомого майна** – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами (НС2).

**Найбільш ефективно використання земельної ділянки** – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання (Ме).

**Невід’ємне поліпшення нерухомого майна** – результати заходів, спрямованих на покращання фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень (НС2).

**Незалежною оцінкою майна** вважається оцінка майна, що проведена суб’єктом оціночної діяльності – суб’єктом господарювання (ЗУ Ом).

**Необ’єктивна оцінка** – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ’єктивного висновку про вартість об’єкта оцінки (НС1).

**Непрофесійна оцінка** – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність (НС1).

**Нерухоме майно (нерухомість)** – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов’язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна (НС1).

**Неякісна (недостовірна) оцінка** – оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування (НС1).

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (ПКУ).

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами (ЗУ Оз).

**Облік кількості земель** – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожен земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами (ЗКУ).

**Облік якості земель** – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів (ЗКУ).

**Оборот рубки** – час, протягом якого відновлюються у середньому в господарській секції запаси вирубаного деревини (Пнн).

**Об'єкт оцінки** – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством (НС2).

**Об'єкти оцінки** – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу (НС1).

**Об'єкти оцінки у матеріальній формі** – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно (НС1).

**Об'єкти оцінки у нематеріальній формі** – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права (НС1).

**Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс)** – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності (НС1).

**Об'єкт порівняння** – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу (НС2).

**Обмежений ринок** – ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена (Ме).

**Операційні витрати** – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку (НС2).

**Оренда землі** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ЗУ Ор).

**Орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (ЗУ З).

**Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна)** – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності (ЗУ Ом).

**Оціночна вартість** – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних (НС1).



**Оціночні процедури** – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку (НС1).

**Оцінювач** – громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог Закону (ЗУ Ом).

**План земельної ділянки** – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці (ЗУ З).

**Плата за землю** – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (ЗУ З).

**Подібна угода** – цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка (НС1).

**Подібне майно** – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість (НС1).

**Поточна вартість** – вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки (НС1).

**Право власності** – є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

**Право власності на землю** – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками (ЗКУ).

**Право земельного сервітуту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ЗКУ).

**Право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ЗКУ).

**Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ЗКУ).

**Прибуток** в загальному економічному розумінні – це додаткова вартість, що створюється в процесі виробництва, або іншими словами – це вартість, створена в процесі підприємницької діяльності понад вартість виробничо-спожитих ресурсів і робочої сили.

**Принципи оцінки** – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна (НС1).

**Проект землеустрою** – сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5–10 і більше років (ЗУЗ).

**Процедури оцінки майна** встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна (ЗУОм).

**Прямі збитки** – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування не отриманих майбутніх вигод (НС1).

**Реверсія** – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним (Ме).

**Рента** – це дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю.

**Рентабельність** – це якісний, вартісний показник, що характеризує рівень віддачі витрат або ступень використання ресурсів, що є в наявності, в процесі виробництва і реалізації продукції.

**Рентний дохід** – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки (Ме).

**Рентний дохід (земельна рента)** – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника (НС2).

**Ринкова вартість** – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу (НС1).

**Розряд лісових такс** – класифікаційна одиниця диференціації лісових такс за відстанню вивезення деревини від центру кварталу до найближчого нижнього складу лісозаготівельника або пункту відвантаження деревини на залізницю (Пнн).

**Рухоме майно** – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заповдіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю (НС1).

**Собівартість продукції** – це грошовий вираз затрат підприємства на виробництво і реалізацію продукції.

**Спеціальна вартість** – сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки (НС1).

**Спеціальна вартість** – це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується при наявності нетипової мотивації чи особливої зацікавленості потенційного покупця в укладенні угоди (Pe).

**Спеціалізоване майно** – майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу (НС1).

**Споруди** – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо) (НС2).

**Ставка капіталізації** – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки (Me).

**Ставка капіталізації** – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення (НС1).

**Ставка дисконту** – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в після прогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних із інвестуванням (НС1).

**Стале землекористування** – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій (ЗУЗ).

**Строк економічного життя земельних поліпшень** – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окуповуються (НС2).

**Строк експозиції** – строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів (НС1).

**Суб'єкт господарювання** – зареєстрована в установленому законодавством порядку юридична особа незалежно від її організаційно-правової форми та форми власності, яка провадить господарську діяльність, крім органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також фізична особа – підприємець, а також інвестор, у тому числі іноземний, що є стороною угоди про розподіл продукції відповідно до Закону України «Про угоди про розподіл продукції», його підрядник, субпідрядник, постачальник та інший контрагент, що виконує роботи, передбачені угодою про розподіл продукції, на основі договорів з інвестором (ЗУ Л).

**Таксаційний виділ** – елементарна класифікаційна одиниця поділу вкритих лісовою рослинністю земель за лісівничо-таксаційними параметрами лісонасаджень та інших категорій земель лісового фонду – за їхніми функціональними та якісними ознаками (Пнн).

**Тип лісорослинних умов** – основна класифікаційна одиниця лісової типології стосовно однорідних за ґрунтово-гідрологічними умовами земель, укритих лісовою рослинністю або призначених для вирощування лісу (Пнн).

**Тип лісу** – лісівнича класифікаційна категорія, яку характеризують певний тип лісорослинних умов, породний склад деревостану, певна рослинність і фауна (Пнн).

**Товарна продукція** – економічний показник, що характеризує в грошовому виразі обсяг зробленої і готової до реалізації продукції.

**Товарна продукція** – це та частина валової продукції, яка реалізована за межі підприємства різним споживачам.

**Фактичний вік земельних поліпшень** – період від початку експлуатації земельних поліпшень до Подати оцінки (НС2).

**Фізичний знос** – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки (НС1).

**Фондовіддача** – випуск продукції на одиницю вартості основних виробничих фондів, відображає ефективність використання засобів праці. Вимірюється відношенням вартості продукту до основних виробничих фондів.

**Фондовіддача** в сільському господарстві визначається, як відношення вартості валової сільськогосподарської продукції до середньорічної вартості основних виробничих фондів сільськогосподарського призначення (виробнича фондовіддача).

**Функціональний аналог** – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки (НС2).

**Функціональний знос** – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки (НС1).

**Цільове призначення земельної ділянки** – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ЗУ З).

**Ціна** – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця (Ме).

**Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно (НС1).

**Ціна земельної ділянки** – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (ЗУ Оз).

**Чиста продукція** обчислюється різницею валової (товарної) продукції і зроблених матеріальних витрат або як сума заробітної платні та інших видів оплати праці, прибутку та других елементів чистого доходу.

**Чистий операційний дохід** – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами (НС2).

**Чистий операційний дохід** – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми (НС1).

**Чистий операційний дохід** – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу (ЗУ Оз).

**Чистий операційний дохід** – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попитом на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення (Ме).

**Скорочення джерел, наведених у термінологічному словнику:**

**ЗКУ** – Земельний Кодекс України.

**ПКУ** – Податковий Кодекс України.

**ЗУ Л** – Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності».

**ЗУ Ор** – Закон України «Про оренду земель».

**ЗУ О** – Закон України «Про оцінку земель».

**ЗУ Ом** – Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

**ЗУ Е** – Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації».

**Ме** – Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Пе** – Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

**Пнн** – Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

**НС1** – Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

**НС2** – Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна».

**МР** – Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України.

## ДОДАТОК А

**КЛАСИФІКАЦІЯ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ**  
(затверджена наказом Державного комітету України із земельних  
ресурсів 23.07.2010 № 548) [6]

Код КВЦПЗ		Назва	Код розділу КВЕД
Розділ	Підрозділ		
1	2	3	4
<b>Секція А</b> <b>01</b>		<b>Землі сільськогосподарського призначення</b> <b>Землі сільськогосподарського призначення</b> (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)	01
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01–01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

1	2	3	4	
Секція В 02		<b>Землі житлової та громадської забудови</b>		
		<b>Землі житлової забудови</b> (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)	95, 96, 97	
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)		
	02.02	Для колективного житлового будівництва		
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку		
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання		
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів		
	02.06	Для колективного гаражного будівництва		
	02.07	Для іншої житлової забудови		
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01–02.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду		
	03	<b>Землі громадської забудови</b> (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)		
		03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	75
		03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	80
03.03		Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	85	
03.04		Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	91	



1	2	3	4
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	92 (крім 92.6)
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	99
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	50, 51, 52
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	55
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	65, 66, 67, 70
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	71, 72, 74
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	73
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	90
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	93
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	75
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	45
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01–03.15 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
<b>Секція С</b>	<b>04</b>	<b>Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення</b> <b>Землі природно-заповідного фонду</b> (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під	92

1	2	3	4
05		об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення))	
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	
	05.00	<b>Землі іншого природоохоронного призначення</b> (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	
<b>Секція D 06</b>		<b>Землі оздоровчого призначення</b> <b>Землі оздоровчого призначення</b> (землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей) 06.01 Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів 06.02 Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів 06.03 Для інших оздоровчих цілей	85

1	2	3	4
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01–06.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
<b>Секція Е 07</b>		<p><b>Землі рекреаційного призначення</b>  <b>Землі рекреаційного призначення</b> (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації)</p> <p>07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення</p> <p>07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту</p> <p>07.03 Для індивідуального дачного будівництва</p> <p>07.04 Для колективного дачного будівництва</p> <p>07.05 Для цілей підрозділів 07.01–07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду</p>	92
<b>Секція Г 08</b>		<p><b>Землі історико-культурного призначення</b>  <b>Землі історико-культурного призначення</b> (землі, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)</p> <p>08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини</p> <p>08.02 Для розміщення та обслуговування музейних закладів</p> <p>08.03 Для іншого історико-культурного призначення</p>	92

1	2	3	4
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01–08.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
<b>Секція Н 09</b>		<b>Землі лісогосподарського призначення</b> <b>Землі лісогосподарського призначення</b> (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земель, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земель, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)	02
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01–09.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
<b>Секція І 10</b>		<b>Землі водного фонду</b> <b>Землі водного фонду</b> (землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів)	41
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	

1	2	3	4
	10.04 10.05 10.06 10.07 10.08 10.09 10.10 10.11 10.12	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами Для догляду за береговими смугами водних шляхів Для сінокосіння Для рибогосподарських потреб Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей Для проведення науково-дослідних робіт Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів Для цілей підрозділів 10.01–10.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	05
<b>Секція J</b>	<b>11</b>	<b>Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення</b> <b>Землі промисловості</b> (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд) 11.01 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості 11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	10–14 (крім 14.1, 14.2) 15-37 45

1	2	3	4
12	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	40, 41
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01–11.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду <b>Землі транспорту</b> (землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)	
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	60
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	61
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	61
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	60
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	62
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	60
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	60
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	63
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	60
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01–12.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

1	2	3	4
<b>13</b>		<b>Землі зв'язку</b> (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, а також підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності)	64
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01–13.03, 13.05 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	
<b>14</b>		<b>Землі енергетики</b> (землі, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакumuлюючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)	
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	40 (40.11)
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	40 (40.12, 40.13)

1	2	3	4
<b>15</b>		<p><b>Землі оборони</b> (землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України)</p> <p>15.01 Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України</p> <p>15.02 Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС</p> <p>15.03 Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України</p> <p>15.04 Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України</p> <p>15.05 Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту</p> <p>15.06 Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України</p> <p>15.07 Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів України, військових формувань</p> <p>15.08 Для цілей підрозділів 15.01–15.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду</p>	75
<b>Секція К</b>		<p><b>Землі запасу, резервного фонду та загального користування</b></p> <p><b>16</b> 16.00 <b>Землі запасу</b> (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)</p> <p><b>17</b> 17.00 <b>Землі резервного фонду</b> (землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій)</p>	



1	2	3	4
18	18.00	<b>Землі загального користування</b> (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування)	
19	19.00	<b>Для цілей підрозділів 16.00–18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду</b>	

## ДОДАТОК Б

### КЛАСИФІКАЦІЯ ВИДІВ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ(КВЗУ) (Додаток 4 до Порядку [3])

Перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь
групи	підгрупи	
1	2	3
001	00	Рілля Група включає сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари (ГОСТ 26640-85) та парники, оранжереї і теплиці До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасання худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви
001	01	Рілля
001	02	Перелоги Підгрупа включає орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар
001	03	Парники, оранжереї, теплиці Підгрупа включає землі під конструкціями, критими склом, плівкою та світло-прозорими синтетичними матеріалами, для вирощування ранньої розсади, ранніх овочів і плодів, перезимівлі або вирощування рослин у закритому ґрунті

1	2	3
002	00	<p>Рослинний покрив земель і ґрунти</p> <p>Група включає землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, обслуговування сільського господарства</p>
002	01	<p>Сіножаті</p> <p>Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння (ГОСТ 26640-85), до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки</p>
002	02	<p>Пасовища</p> <p>Підгрупа включає сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби (ГОСТ 26640-85); рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки</p>
002	03	<p>Багаторічні насадження</p> <p>Підгрупа включає ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження (беладона, наперстянка, шалфей лікарський та інші)</p>
003	00	<p>Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом</p> <p>Група включає незабудовані землі, поверхня яких зовсім або майже не покрита будь-якою рослинністю</p>
003	01	<p>Кам'яністі місця</p> <p>Підгрупа включає землі під голими скелями, зсувами, рінню (галькою, гравієм)</p>

1	2	3
003	02	<p>Піски</p> <p>Підгрупа включає ділянки землі, які вкриті великими масами сипучої гірської породи, що складається з крупінок твердих мінералів, переважно кварцу (включаючи пляжі)</p>
003	03	<p>Болота</p> <p>Підгрупа включає надмірно зволожені ділянки земель (не зайняті лісовими насадженнями) із застоюваним водним режимом і специфічним рослинним покривом; рослинність складається переважно із розкладеного моху та інших рослин</p>
003	04	<p>Солончаки</p> <p>Підгрупа включає ділянки землі, ґрунт яких у поверхневому шарі містить легкорозчинні солі в концентраціях, що негативно впливають на розвиток сільськогосподарських рослин</p>
003	05	<p>Яри</p> <p>Підгрупа включає ділянки лінійної форми рельєфу ерозійного походження глибиною більш як 1 метр з відсутнім або слабо сформованим ґрунтовим покривом і виходами на укосах схилу порід або нижніх генетичних горизонтів ґрунту</p>
004	00	<p>Чагарникова рослинність природного походження</p> <p>Група включає земельні ділянки, вкриті заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин</p>
005	00	<p>Ліси та інші лісовкриті землі</p> <p>Група включає земельні лісові ділянки та інші лісовкриті землі незалежно від того, на яких землях за основним цільовим призначенням вони розміщені Група не включає зелені насадження у межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів та інших лісовкритих земель;</p>

1	2	3
		господарські будівлі і двори, господарські шляхи і прогони на сільськогосподарських угіддях, болота, води, а також сільськогосподарські угіддя, які розміщені у таких лісах
005	01	<p>Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю</p> <p>Підгрупа включає земельні лісові ділянки, які зайняті деревною та чагарниковою рослинністю, з повнотою насаджень в молодняках від 0,4 і більше, в інших вікових групах – від 0,3 і більше (тобто крони дерев займають рівномірно щонайменше 40 відсотків (30 відсотків) площі ділянки)</p>
005	02	<p>Земельні лісові ділянки, не вкриті лісовою рослинністю</p> <p>Підгрупа включає земельні лісові ділянки, постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісгосподарської діяльності або стихійного лиха тощо), зокрема, лісові ділянки, зайняті незамкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами, які підлягають залісненню (згарища; насадження, що загинули; вирубки, галявини, пустирі, рідколісся тощо), відомчі залізниці та автомобільні шляхи (лісгосподарських підприємств), ґрунтові дороги, стежки, квартальні просіки, технологічні коридори, волоки, просіки для візирів та окружних меж; плантації та шкільки всіх видів, дендрологічні сади, а також теплиці та оранжереї, призначені для вирощування садивного матеріалу</p>

1	2	3
005	03	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу Підгрупа включає лісові смуги, створені з метою захисту полів сівозмін, зрошувальної і осушувальної мережі від ерозії ґрунтів, засух та інших несприятливих впливів кліматичних факторів, а також скореговані та садозахисні лісосмуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів тощо
005	04	Інші лісовкриті площі Підгрупа включає землі, вкриті заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин на сільськогосподарських угіддях, присадибних землях громадян з повнотою насаджень, еквівалентною повноті, визначеній у підрозділі 005.01, та не зараховані до земельних лісових ділянок
006	00	Води Група включає частину національної території, покриту поверхневими водами (природні і штучні водойми), що входять до складу природних ланок кругообігу води, яка обмежена лінією узбережжя
006	01	Природні водотоки (річки та струмки) Підгрупа включає природні водотоки. У місцях впадіння до моря, водосховища або великої ріки лінія узбережжя (уявна) є межею природного водотоку, якщо вона не встановлена раніше
006	02	Штучні водотоки (канали, колектори, канави) Підгрупа включає повністю штучно створені водотоки, які призначені для використання сили течії, раціонального використання води, іригації та для інших цілей, а також – міжгосподарські осушувальні та зрошувальні канали

1	2	3
006	03	Озера, прибережні замкнуті водойми, лимани Підгрупа включає водойми, які розміщені в природних западинах суші, заповнені прісними або солоними водами і практично повністю оточені суходолом. Межею прибережних водойм, що практично повністю оточені суходолом, є уявна лінія узбережжя моря, якщо вона не була встановлена раніше. Такі водоймища можуть мати один або більше витоків і стоків у вигляді природних і штучних дренажних русел (рік, потоків, струмків або каналів)
006	04	Ставки Підгрупа включає штучно створені водойми місткістю не більше 1 млн. кубічних метрів
006	05	Штучні водосховища Підгрупа включає штучні водойми місткістю більше 1 млн. кубічних метрів, збудовані для створення запасу води та регулювання її стоку
007	00	Землі під житловою забудовою Група включає землі під житловими будинками з прибудинковими територіями, господарськими будівлями і спорудами; земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, під гуртожитками Група не включає готелі та інші заклади для короткострокового проживання (будинки для приїжджих тощо); землі, які зайняті будинками відпочинку, кемпінгами, пансіонатами тощо, тобто ті, які призначені для відпочинку або проведення відпусток
007	01	Малоповерхова забудова Підгрупа включає землі під будівлями і спорудами, розміщеними на присадибних ділянках, які належать окремим громадянам, та одно- і двоповерховою житловою забудовою

1	2	3
007	02	Багатопверхова забудова Підгрупа включає землі під несадибною житловою забудовою з трьома і більше поверхами
008	00	Землі під громадською забудовою Група включає землі, які використовуються для державного управління (включаючи оборонні потреби), освіти, охорони здоров'я, релігійних організацій, спорту та соціальної допомоги, колективних, громадських та особистих послуг, діяльності екстериторіальних організацій і органів, а також землі, які використовуються головним чином комерційними, торговими і відповідними службами – торговими центрами, банками, ремонтними майстернями, готелями, ресторанами, барами, їдальнями, торговими складами тощо та будівлями органів управління ними
008	01	Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність, об'єктами культурної спадщини Підгрупа включає земельні ділянки під історико-культурними заповідниками, музеями-заповідниками, меморіальними парками, історичними або меморіальними садибами, будинками, спорудами і пам'ятними місцями, пов'язаними з історичними подіями, пам'ятними скульптурами, наскальними зображеннями, полями давніх битв, поселеннями і стоянками, ділянки історичного культурного шару укріплень, архітектурні ансамблі та комплекси тощо, які визначені пам'ятками історії та архітектури
008	02	Вулиці та бульвари (включаючи тротуари), набережні, площі



1	2	3
		Підгрупа включає земельні ділянки під просторами для їзди та ходіння, що обмежені двома рядами будинків; під обсадженими деревами широкими алеями посеред вулиць у місті, вулицями з такими алеями; під пішохідними доріжками (з кам'яних плит, цегли, асфальту, дощок та іншого) з боків вулиць, площ трохи вищі порівняно з проїжджими частинами
008	03	Землі під соціально-культурними об'єктами Підгрупа включає землі під амбулаторіями, банями, бібліотеками, лікарнями, водними станціями, гідрометеорологічними станціями, готелями, дитячими садками, навчальними закладами, кафе та ресторанами, кінотеатрами та театрами, магазинами та торговельними центрами, ринками, тюрмами, цирками, монастирями, церквами, мечетями, синагогами, молитовними домами, автодромами, іподромами, спортивними базами, спортивними майданчиками, стадіонами, льодовими палацами, трамплінами
009	00	Землі, які використовуються для транспорту Група включає землі державних залізниць, автомобільних шляхів, наземних споруд трубопроводів; території річкових, морських портів та аеропортів; землі, на яких розміщені залізничні станції та автостанції, склади для обладнання і ремонтні майстерні та інші території, потрібні для забезпечення розміщення відповідної інфраструктури, а також земельні ділянки гаражно-будівельних кооперативів, некомерційні автостоянки. Лісосмуги вздовж доріг та інші вкриті лісовою рослинністю землі потрібно зараховувати до категорії земель за видами земельних угідь «ліси

1	2	3
		та інші вкриті лісовою рослинністю землі», водні акваторії портів – до категорії земель «води» Група не включає водні шляхи
009	01	Землі під залізницями Підгрупа включає землі, які використовуються для державних залізниць та їх допоміжних служб, наприклад, для станцій, відповідних адміністративних споруд, складських територій, майстерень для ремонту обладнання і догляду за ними
009	02	Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими Підгрупа включає землі, які використовуються для капітальних доріг загального користування, включаючи органи управління дорогами та допоміжними службами. До цієї групи зараховуються землі дорожніх ремонтно-будівельних та експлуатаційних організацій. Включаються також відомчі шляхи, які розміщені на землях інших категорій за видами земельних угідь, крім шляхів на сільськогосподарських землях, лісах та інших вкритих лісовою рослинністю землях, а також на землях під промисловою забудовою
009	03	Землі під будівлями та спорудами транспорту Підгрупа включає: землі, які використовуються під аеропортами, аеродромами, спорудами та іншими об'єктами, їх інфраструктурою, включаючи адміністративні ділянки берега водойми разом із прилеглою водною поверхнею, спеціально обладнані для стоянки суден, вантажно-розвантажувальних та інших робіт; місця з природною або штучною стоянкою для суден; водну поверхню, яка визначає водні підходи,

1	2	3
		операційну акваторію, підхідні канали, рейди, внутрішні гавані, землі, які використовуються для метрополітену, трамвайного, тролейбусного, морського, річкового транспорту, для фунікулерів, трубопроводів для транспортування палива та інших продуктів, землі автотранспортних підприємств; автозаправних станцій; автостоянки; землі, що є портовою територією
010	00	<p>Землі, які використовуються для технічної інфраструктури</p> <p>Підгрупа включає землі, які використовуються для технічних споруд, що призначені для виробництва та розподілу палива, електроенергії, водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, очищення та ліквідації відходів, очищення стічних вод і відповідних видів діяльності; розміщення газоналивних станцій, а також землі, які використовуються для відповідних установ, інших будівель і споруд обслуговування; території, необхідні для функціонування такої технічної інфраструктури, призначеної для виробництва електроенергії виключно для мереж електропередачі високої напруги (атомні та теплові електростанції, гідроелектростанції, електростанції лінії електропередач високої напруги)</p>
011	00	<p>Землі під промисловою забудовою</p> <p>Група включає землі, на яких провадяться головним чином промислові види діяльності, з усіма допоміжними територіями, зокрема очисні споруди, стоянки, складські площадки, території закладів управління тощо Включаються також землі будівельних організацій та підприємств, землі з</p>

1	2	3
		господарськими дворами та будівлями, окремо розташованими, які не входять в межі населених пунктів, а також під господарськими дворами держлісгоспів (склади лісоматеріалів, пилорами тощо) Група не включає території портів і їх складських приміщень, навіть якщо вони є частинами промислових об'єктів, а також землі, які використовуються для відкритих розробок, шахт, кар'єрів і відповідних споруд та інфраструктури
011	01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
011	02	Землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами, торфорозробками та відповідними спорудами Підгрупа включає землі, які використовуються добувною промисловістю, включаючи закриті шахти і відпрацьовані розробки, а також кар'єри, які не експлуатують
011	03	Землі, які забруднені промисловими та іншими відходами, включаючи відвали та терикони, а також радіоактивно забруднені
012	00	Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
013	00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами Підгрупа включає землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення. Також включаються землі під будівлями і дворами загального користування садівничих, дачних кооперативів

1	2	3
014	00	<p>Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення</p> <p>Група включає (крім спортивних споруд) землі під санаторно-курортними організаціями, кемпінгами, турбазами, пансіонатами, будинками відпочинку, таборами відпочинку тощо</p>
015	00	<p>Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення</p> <p>Група включає землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення, кладовищами, меморіальними комплексами та пам'ятниками, крематоріями, скотомогильниками, землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів</p>
015	01	<p>Землі під військовими базами, об'єктами, фортецями, фортами укріплення</p>
015	02	<p>Землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками</p>
015	03	<p>Землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів</p> <p>Підгрупа включає угіддя, на яких здійснюється нове меліоративне будівництво (реконструкція), а також не розорані ділянки викорчуваних багаторічних насаджень, площі сільськогосподарських угідь, які підготовлені під посадку полезахисних лісових смуг, але закладення їх не проведене, а також ділянки, на яких закінчена технічна рекультивація і проводиться комплекс агротехнічних і фітомеліоративних заходів з відновлення родючості порушених ґрунтів</p>

## ДОДАТОК В

### Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району

Місце розташування земельної ділянки	
Категорія земель за основним цільовим призначенням	
Цільове призначення земельної ділянки	
Кадастровий номер (за наявності)	
Площа земельної ділянки (Пд), м <sup>2</sup>	
у т. ч. за угіддями, м <sup>2</sup> :	
(перелік угідь)	
Значення нормативу рентного доходу (Рд)	
Строк капіталізації (Ск)	
Коефіцієнт Кр1	
Коефіцієнт Кпт	
Коефіцієнт Кр2	
Коефіцієнт Кр3	
Сукупний коефіцієнт Кр	
Коефіцієнт Кл	
Сукупний коефіцієнт Км	
Коефіцієнт Кв1	
Коефіцієнт Кв2	
Коефіцієнт Кл1	
Коефіцієнт Кл2	
Коефіцієнт Кл3	
Сукупний коефіцієнт Кв3	
Коефіцієнт Квд1	
Коефіцієнт Квд2	
Коефіцієнт Квд3	
Сукупний коефіцієнт Кв4	
Сукупний коефіцієнт Кв	
Коефіцієнт Кмц1	
Коефіцієнт Кмц2	
Сукупний коефіцієнт Кмц	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель Кі	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн / м <sup>2</sup>	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	
Витяг склав (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
Витяг перевірів (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
М. П.	
Дата	

## ДОДАТОК Г

### Витяг

#### із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки \_\_\_\_\_

Власник \_\_\_\_\_

Суб'єкт оціночної діяльності – \_\_\_\_\_

(адреса, № ліцензії)

Оцінювач \_\_\_\_\_

(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)

Мета оцінки та вид вартості \_\_\_\_\_

Дата оцінки: «\_\_» \_\_\_\_\_ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район	Населений пункт			
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км		центру нас. пункту			
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
1					
2					
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка					
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки					
Фактичне використання					
Площа земельної ділянки, м <sup>2</sup>					
Конфігурація земельної ділянки					
Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м <sup>2</sup>					
Забудована площа, м <sup>2</sup>					
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					

Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
<b>3. Інфраструктура</b>					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
<b>4. Найбільш ефективно використання</b>					
<b>5. Методичні підходи до оцінки</b>					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за м <sup>2</sup>				
	Ставка дисконту (капіталізації)				
	Кількість об'єктів-аналогів				
	Вартість умовно поліпшеної ділянки				
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				
	Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки				
<b>6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн)</b>					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м <sup>2</sup>					грн
Висновок про вартість земельної ділянки					грн
Висновок про вартість 1 м <sup>2</sup> земельної ділянки					грн
<b>Оцінювач</b>	_____ (прізвище, ім'я, по батькові)			_____ (підпис)	

Суб'єкт оціночної діяльності \_\_\_\_\_ (назва)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.



## ДОДАТОК Д

### Діагностичні ознаки еда топів [44]

У природі виділяється шість типів борових умов місця виростання, які відрізняються за умовами зволоження: дуже сухий бір –  $A_0$ , сухий –  $A_1$  свіжий –  $A_2$ , вологий –  $A_3$ , сирий –  $A_4$  і мокрий бір –  $A_5$  (мшара – сосна на болоті).

**Дуже сухий і сухий бори –  $A_0, A_1$**  поширені в Лісостепу і Степу. На рівнині вони займають звично вершини піщаних горбів, а у південних районах – їхні схили, а також рівнинні ділянки з глибоким рівнем підґрунтових вод. Ґрунти – піщані, на гірських схилах – слабкорозвинуті, дуже кам'яністі. Для гірських борів типовими є виходи оголених материнських порід. Корінні типи лісостанів чисті сосняки III-IV класу бонітетів. У живому надґрунтовому покритті – ксерофіти оліготрофи. У пристепових борах у покритті переважають обрісники, оленячий та ісландський мохи. Характерний також дрібний зозулин льон волосоносний. Під кронами дерев обрісники поступаються мохам, переважно плеврозію з домішкою дікранума в'їчастого. Із трав'яних видів характерні цмін, толокнянка, ковила пір'яста, степова тимофіївка, гвоздика піскова, тонконіг сизий тощо. Для цих типів місцезростання відомий тільки один тип лісу – *сухий сосновий бір*.

**Свіжий бір –  $A_2$**  більш поширений. На рівнинних аренах він займає рівні або слабкохвилясті місцезростання з оптимальними для сосни умовами зволоження. Ґрунти піщані, дерново-слабо або невиразно-підзолисті; підґрунтові води на глибині 2,5–3,5 м. Корінними є чисті лісостани сосни III-IV класів бонітетів із незначною домішкою берези. У субореватих підтипах свіжого бору в Лісостепу у природних лісостанах з'являється дуб, а у лісовій зоні – ялина. Ярус підліску відсутній. У субореватих свіжих борах Лісостепу зустрічається зіновить, дрік; у лісовій зоні – яловець, горобина. Живе надґрунтове покриття зелено-мохово-брусницеве; брусниця, толокнянка звичайна, чебрець звичайний, золотушник, верес тощо. Серед мохів

переважають плевроцій Шребера з домішкою дікранума, зозулиного льону яловцевидного та обрісників. В Україні поширений свіжий сосновий бір. Д. В. Воробйов виділяв *свіжий карпатський бір* та *гірсько-соснове криволісся свіжого бору*. Похідні лісостани – березняки.

**Вологий бір** – А<sub>3</sub> поширений у лісовій зоні. У Лісостепу зустрічається невеликими ділянками на берегових терасах річок у западинах між дюнами і часто на вузьких перехідних смугах до сфагнового болота. Ґрунти легкі, піщані, дерново-підзолисті, а у лісовій зоні, крім них, – типові підзоли з чітко вираженими елювіальним та ілювіальним горизонтами. У нижчих горизонтах видно залізо-манганові бобовини. Підстилка груба, іноді торф'яниста. Підґрунтові води на глибині 1–2 метри. Корінні лісостани – сосняки III бонітету з домішкою берези; підлісок не виражений, поодинокі зустрічається крушина ламка, горобина, рідко – верба козяча. Живе надґрунтове покриття вологого бору – зелено-мохово-чорницеве, домінує молінія. Мохове покриття із плевроцій Шребера з домішкою дікрана в'їчастого і зозулиного льону звичайного. Для умов вологого бору визначені такі типи лісу: у рівнинних лісах України – *вологий сосновий бір*, *вологий степовий березовий бір*; у Карпатах – *вологий ялиново-сосновий бір*, *вологий гірсько-сосновий бір*, *вологий кедрово-ялицевий бір*. Похідні лісостани – березняки.

**Сирий бір** – А<sub>4</sub> у Лісостепу та в горах зустрічається рідко. Підґрунтові води залягають на глибині 0,5-1,0 м, а навесні виходять на донну поверхню. Ґрунти торф'яно-глеєво-підзолисті; шар торфу 30–40 см, нижче опідзолений піщаний шар і оглеєна підстилаюча порода. Корінний лісостан – чистий сосновий IV-III класів бонітетів, іноді з незначною домішкою берези пухнастої. Лісова підстилка щільна, товста, типу «грубий гумус». Підліску немає, іноді зустрічається поодинокі особини верб, крушини ламкої. У живому надґрунтовому покритті пухівка піхвова, мати-й-мачуха, багно, лохина та сфагнові мохи. Види вологого бору (чорниця, брусниця, зелені мохи – плевроцій і дікран в'їчастий) зустрічається тільки на мікропідвищеннях. Для умов сирого бору визначені такі типи лісу: *сирий сосновий бір*

(рівнина), *сирий ялиново-сосновий* та *сирий гірсько-сосновий бір* (Карпати). Похідні лісостани – березняки.

**Мокрий бір** – Аз поширений у лісовій зоні. Ґрунти торф'яно-глеєві, шар торфу досягає 40–50 см і більше. Корінні лісостани – чисті соснові V, V<sup>a</sup> бонітетів, низькоповнотні; підлісок відсутній. Живе надґрунтове покриття із оліготрофів: пухівка піхвова, багно, лохина, мати-й-мачуха, верес болотний, журавлина, росичка; суцільне потужне мохове покриття з домінуванням сфагнума. Визначено два типи лісу: *мокрий сосновий бір* та *березово-соснове рідколісся мокрого бору*.

Субори формуються у відносно бідних умовах місцезростання, але мають вищий лісорослинний ефект порівняно з борами. Ґрунти – глинисті піски; піщані ґрунти на супісках або суглинках; на гірських схилах – гірсько-підзолисті, дуже щебенисті ґрунти, кам'янисті розсипи, і виходи скельних материнських порід. Рослинність подібна борам, але росте тут значно краще. Крім того, у суборах з'являються мезотрони і види підліску та живого надґрунтового покриття. Корінні лісостани суборів двоярусні: сосна з домішкою берези у першому ярусі, а дуб, ялина, ялиця – у другому. У підліску горобина, глід, крушина, яловець, терен, скумпія. У живому надґрунтовому покритті домінують оліготрофи, але зустрічаються і мезотрофи: грушанки, орляк, буквиця, а також мохи: гілокомій, рітідіадельфус трикутний, пір'ястий мох. Типи лісу – субори.

**Дуже сухий і сухий субори** – В<sub>0</sub> і В<sub>1</sub> поширені у Лісостепу на вершинах і схилах піщаних горбів. У Степу ці типи зустрічаються на терасах річок або на стрімких схилах і кам'янистих ділянках із багатішими ґрунтовими умовами, ніж у борах. Ґрунти рівнинної місцевості – глинисто-піщані або піщані з прошарками супіску і суглинку, або легкосупіщані, дерново-невиразно-підзолисті. Гумусовий горизонт виділяється краще, ніж у сухих борах, у горах ґрунти супіщані або суглинисті, сильнокам'янисті, мілкі, з близьким заляганням піщаників, вапняків, крейди тощо. У Лісостепу корінні лісостани чисті сосняки або з невеликою домішкою берези; дуб у бороватих (бідних) підтипах росте у підліску, а у сугрудоватих

(багатих) підтипах формує низький другий ярус. Бонітет сосни  $B_0 - IV$ ,  $B_1 - III$ , а у свіжуватому підтипі – II. У підліску, крім дуба, дрiк красильний, зіновать, а у більш південних і посушливих умовах – вишня степова, роза корична, бобівник, карагана чагарникова. У живому надґрунтовому покритті зустрічаються: костриця овеча, ковила пір'яста, тонконіг сизий, тимофіївка степова, куничник наземний, буквиця, деревій звичайний, котячі лапки, нечуйвітер волохатий, смілка поникла, золота розга, букашник гірський, герань криваво-червона, цмин, звіробій диркуватий, купина лікарська, вероніка колосиста, сон-трава, зозулин льон волосоносний. У сухих суборах визначено три типи лісу. Похідні лісостани – чисті сосняки і дубняки.

**Свіжий субір** –  $B_2$ , поширений в Лісостепу і Степу. Ґрунти глинисто-піщані і супіщані, або піски, що підстелені супісками, чи суглинками, дерново-, слабко- і невиразнопідзолисті. Підґрунтові води – на глибині 2–4 метри. Корінні лісостани – двоярусні з сосною у першому ярусі, іноді з домішкою берези, осики, дубом або ялиною – у другому (залежно від кліматичних умов) ярусі. На межі ареалів дуба та ялини в складі лісостанів наявні обидві породи. В ареалі бука він також входить до складу 2-го ярусу або знаходиться у підліску. У свіжих суборах сосна досягає найвищої продуктивності – I бонітету, а у сугрудоватих підтипах суборів –  $I^a$ . У цьому едатопі сосна відрізняється високою якістю деревини, добре очищається від сучків. У підліску зустрічаються крушина ламка, горобина, а на півдні – зіновать, дрiк красильний. Живе надґрунтове покриття за складом і розвитком краще, ніж у свіжих борах: орляк, куничник лісовий, суніця, брусниця, герань криваво-червона, буквиця, перстач, підмаренник північний, купина лікарська, грушанки однобока та зонтична; часто зустрічається: медунка вузьколиста, вероніка лікарська і дібровна, костриця овеча, верес, сон-трава тощо. У моховому покритті переважає мох Шребера та дікран війчастий, з участю зозулиного льону ялівцевого та гільокомію. У свіжому суборі визначено вісім типів лісу, серед яких три – у Карпатах.

**Вологий субір** – В<sub>3</sub> поширений у лісовій зоні, зустрічається у Лісостепу невеличкими ділянками на піщаних терасах. Ґрунти за механічним складом подібні до В<sub>2</sub>, але більш опідзолені з ознаками глеєватості в нижніх горизонтах. Корінні лісостани двоярусні; у першому ярусі сосна II бонітету, з домішкою берези й осики; у свіжоватих підтипах – I бонітету, а у сируватих – III. Коренева система сосни поверхнева, тому вона вітровальна. У другому ярусі, залежно від кліматичних умов, ростуть: дуб, ялина, бук, ялиця, сосна кедрова. У живому надґрунтовому покритті: чорниця, рідко брусниця, верес, вероніка, молінія, мар'яник, а також мезотрофи орляк, грушанки тощо. У моховому покриві мох пір'ястий, гільокомій, дікран вйчастий. У вологих суборах виділено 14 типів лісу, з яких 9 – у Карпатах. Похідні деревостани – чисті сосняки, ялинники, березняки, осичники, дубняки тощо.

**Сирий субір** – В<sub>4</sub> зустрічається у південній половині Лісової зони та в Лісостепу – виключно на понижених ділянках і на околицях боліт; у горах – у долинах із надлишком зволоження. Ґрунти – торф'яно-підзолисті та торф'яно-глеєво-підзолисті різного механічного складу. Рівень підґрунтових вод на глибині до 1 м протягом вегетаційного періоду. Корінні лісостани двоярусні з сосною III-IV бонітетів. Характерна домішка берези пухнастої. Підлісок із крушини ламкої, горобини, ялівця, верби (козяча, сіра тощо). У живому надґрунтовому покритті: чорниця, молінія, лохина, багно, орляк, тонконіг тощо. Серед мохів типові субореві види: плевроцій, дікран, гільокомій, мох пір'ястий, які займають мікропідвищення. Характерна велика кількість зозулиного льону звичайного та різних видів сфагнума. В умовах сирих суборів визначено сім типів лісу, з них у Карпатах – 4. Похідні лісостани – чисті сосняки, ялинники, березняки.

**Мокрий субір** – В<sub>5</sub> поширений у лісовій зоні, рідко – у Лісостепу. Формується навкруги боліт, а на півдні займає замкнуті улоговини. Ґрунти торф'яно-глеєві, шар торфу досягає 1,5 метра. Корінні лісостани із сосни IV-V бонітетів, розімкнуті, зі значною домішкою берези та сірої і чорної вільхи. У живому надґрунтовому покритті

домінують осоки, лохина, мати-й-мачуха, багно, журавлина, вовче тіло болотне, росичка, бобівник трилистий, підмаренник болотний і багонний. У мокрому суборі виділено два типи лісу.

**Сугруди – С** об'єднують відносно багаті місцезростання. Ґрунти-супіски, піски з прошарками суглинків, глинисті піски, дуже еродовані лісові суглинки та чорноземи; у горах – кам'янисті бурі лісові опідзолені.

**Дуже сухі та сухі сугруди – С<sub>0</sub> і С<sub>1</sub>**, зустрічаються рідко, тільки в Лісостепу і Степу (сухі сугруди найбільш поширені у гірських лісах Криму). Деревостани сосни в сухих сугрудах досягають II бонітету, а у свіжоватих підтипах із дуба формується другий ярус, до якого входять також клени, липа, рідко граб. У дуже сухих сугрудах деревостани прості, однарусні, чисті дубові IV бонітету. До складу деревостанів сухих сугрудів зрідка входять груша, яблуня, черешня, береза. У добре вираженому підліску клен татарський, вишня степова, бруслина бородавчаста, рідко терен, свидина, глід. Живе надґрунтове покриття різноманітне; характерні види: купена лікарська, ломинос, фіалка пухнаста, буквиця, гравілат, конвалія тощо. Зустрічається також яглиця, душиця, тонконіг, герань криваво-червона тощо. У дуже сухому сугруді визначено два, а в сухому – 5 типів лісу. Похідні деревостани – порослеві дубняки, зріджені кленовники, чагарникові хащі.

**Свіжий сугруд – С<sub>2</sub>** поширений у Лісостепу, а в Степ заходить невеличкими ділянками. У Карпатах зустрічається рідко на висотах 600–1 300 м над рівнем моря на випнутих елементах схилів південної експозиції. Ґрунти різноманітні за механічним складом: дерново-слабопідзолисті, сірі лісові, еродовані чорноземи, кам'янисті бурі лісові тощо. Корінні лісостани за складом багатоярусні і високопродуктивні. У Лісовій зоні та Лісостепу ростуть сосняки I<sup>a</sup> I<sup>b</sup> бонітетів із домішкою берези й осики, в другому ярусі яких – ялина, дуб, липа, клен гостролистий тощо, іноді в третьому ярусі граб. *Сосна у свіжому сугруді досягає найвищої продуктивності.* У Лісостепу верхній ярус корінних лісостанів утворюється із сосни і дуба, тобто

формується типи лісу – *свіжі судіброви*. У Прикарпатті та Карпатах у першому ярусі свіжих сугрудів домінує бук, ялиця з домішкою ялини, іноді берези, осики. Тут формується типи лісу – *свіжі субучини та суяличини*.

Підлісок у лісостанах свіжих сугрудів добре виражений, із ліщини, калини, горобини, крушини ламкої, бруслини бородавчастої, жимолості, а в степових свіжих сугрудах – вишня степова, жостір, бобівник тощо. Живе надґрунтове покриття дуже різноманітне: яглиця, куничник лісовий, деревій, герань лісова, суниця, чина весняна, орляк, фіалка собача і дивна, зірочник ланцетолистий, купена лікарська, маренка запашна, буквиця тощо. У хвойних деревостанах у покритті мохи: плеуроцій, дікран, гільокомій, рїтідіадельфус трикутний. Для умов свіжого сугруду визначено 14 типів лісу. Похідні деревостани – чисті березняки, сосняки, осичники, дубняки, липняки, грабняки.

**Вологий сугруд – Сз** – один із найпоширеніших едатоїв Лісової зони, невеличкі ділянки зустрічаються в Лісостепу та Степу. Найпоширеніший у Карпатах. Ґрунти в лісовій зоні – типові підзолисті, у Лісостепу та Степу – менш підзолисті піщані та супіщані, у горах – бурі лісові. Корінні лісостани за складом і формою аналогічні свіжому сугруду, але продуктивність сосни тут на один клас бонітету нижча, а ялини і дуба – вища, ніж у свіжих сугрудах. Основні лісоформувальні породи вологого сугруду: сосна, модрина, ялина, сосна кедрова, дуб, бук, ялиця, липа, граб, клени, береза, осика. Сосна звичайна у більшості типів лісу займає перший ярус. У лісостепу її деревостани досягають I і I<sup>a</sup> бонітетів; дуб – I і II, бук – II і III, а ялина – II і I бонітетів. У підліску завжди ліщина, бруслина бородавчата, жимолость, горобина, крушина ламка, калина тощо. Живе надґрунтове покриття залежно від зімкнутості намету – рідке або відсутнє, а розростається лише у вікнах, на зріджених ділянках та галявинах. Постійно зустрічається: яглиця, квасениця, хвоц лісовий, зірочник ланцетолистий, грушанки круглолиста й однобока, косяниця, чорниця, копитень, куничник лісовий, герань лісова, орляк, папороть

жіноча тощо. У хвойних лісостанах розвинуте мохове покриття із гільокомія, плеуроція, рітідіадельфуса, дікрана, пір'ястого моху, зозулиного льону звичайного. У вологому сугруді рівнинних умов визначено 12, а в Карпатах – 17 типів лісу. Похідні лісостани: березняки, грабняки, дубняки, сіровільшаники, ялинники тощо.

**Сирий сугруд – С<sub>4</sub>** зустрічається на невеликих ділянках у Лісостепу та на півночі Степу в улоговинах арен, у долинах річок вузькими смугами, що відділяють субори від чорновільхових трясовин. Ґрунти темні, сірі, лісові, наносні, глеєві та глеєваті, трофність яких обумовлена складом твердої фази або ґрунтово-підґрунтових вод, які залягають на глибині 0,5–1,5 метра. Едифікатором сирих сугрудів у різних кліматичних районах є ялина, вільха чорна, сосна, дуб, ялиця, граб, сіра вільха тощо. Майже всі вони пониженої продуктивності порівняно з вологим сугрудом, мають поверхневу кореневу систему, погано очищаються від сучків, вітровальні. Вивороти, а також нерівномірне накопичення і дескрукція органічної речовини сприяють утворенню різко вираженого бугристого мікрорельєфу. У підліску горобина, жимолость, крушина ламка, яловець, бруслина бородавчаста, а в замулених варіантах типу – черемха, смородина чорна. Живе надґрунтове покриття комплексне: на мікропідвищеннях – чорниця, квасениця, ожина волосиста, зелені мохи тощо, а на мікропониженнях – щучка, папороть жіноча, хвощ лісовий, калюжниця болотна, хвощ болотний, гравілат річковий тощо. У сирому сугруді у різних кліматичних умовах рівнин визначено 4, а в Карпатах – 6 типів лісу. Похідні лісостани: березняки, чисті сосняки, ялинники, осичники та сіровільшаники.

**Мокрий сугруд – С<sub>5</sub>** (согра) поширений у лісовій зоні, де займає пониження та околиці мохових боліт; рідко на невеликих ділянках зустрічається у Лісостепу і на півночі Степу, в улоговинах між дюнами і в долинах річок. Ґрунтові води залягають на глибині 0,5 м, іноді виходять на денну поверхню. Ґрунти болотяні, торф'яні, рідко мулкуваті. Деревостани бідного складу, розімкнуті та низької



продуктивності: сосняки, березняки, чорновільшаники, а на дренованих ділянках до їхнього складу входить осика. Підлісок розвинутий погано: горобина, верби – козяча, п'ятитичинкова, попеляста; черемха, крушина ламка. У живому надґрунтовому покритті: очерет, куничник наземний, хвощі, вовче тіло болотне, вербозілля тощо; на кочках – мезофіти. У мокрому сугруді визначено 4 типи лісу.

**Груди – D** – найбільш родючі едатопи, які формуються на ґрунтах з потужною ризосферою. Рослинність корінних лісостанів належить до мегатрофів, а мезотрофи дуб і ялина завжди займають у них верхній ярус. Підлісок і живе надґрунтове покриття – із мегатрофів. *Сосна в деревостанах не зустрічається.*

**Дуже сухий і сухий груди – D<sub>0</sub> і D<sub>1</sub>**, зустрічаються рідко, лише на південній околиці Лісостепу на вузьких плато, на верхніх і середніх частинах південних схилів та у байрачному Степу – на середніх і нижніх частинах схилів. Ґрунти – сірі лісові, чорноземи і перегнійно-карбонатні. Корінні лісостани дуже сухих грудів – дубняки IV бонітету з домішкою груші і клена польового (у Придністров'ї – дуба пухнатого). У сухому груді в складі деревостану дуб III бонітету та ясен, а в другому ярусі – клен гостролистий і польовий, груша, яблуня. У підліску глід, бруслина бородавчаста, кизил, гордовина, скумпія. Живе надґрунтове покриття із осоки короткочорешкової і чорноколоскової, тонконога дібровного, зірочника лісового, фіалки пухнастої, деревію звичайного, розхідника волосистого, горлянки повзучої, зеленчука жовтого тощо.

У сухому груді визначено 8 типів лісу, які формуються у Лісостепу та Степу. Похідні деревостани – порослеві дубняки.

**Свіжий груд – D<sub>2</sub>** поширений у Лісостепу, часто зустрічається у степовій зоні й у горах Криму та Карпат, а в зоні широколистяних лісів – рідко. У Лісостепу займає плато а верхні, а в Степу – середні та нижні частини схилів: у Карпатах – схили південної експозиції. Ґрунти – сірі лісові, вилуговані і опідзолені чорноземи та рендзини. Деревостани високої продуктивності (I і I<sup>a</sup> бонітетів) формуються за

участю дуба, бука, явора, клена гостролистого, граба, липи, ясеня, ільмових, ялиці, ялини. Деревина високої якості. *Бук у свіжому груді має оптимальні умови зростання.* У складі підліску: ліщина, бруслина бородавчата та європейська, калина, бузина чорна, крушина ламка, свидина, глід, гордовина, кизил, терен, клен татарський тощо. У живому надґрунтовому покритті яглиця, маренка запашна, копитень, медунка неясна, чина весняна, купена багатоквіткова, фіалка дивна, осока волосиста тощо. У зімкнутих лісостанах бука, ялини, ялиці трав'яне покриття здебільшого відсутнє. У свіжому груді визначено в різних кліматичних умовах 15 типів лісу, із них 8 у Карпатах. Похідні деревостани: чисті дубняки, грабняки, березняки, осичники, липняки, яличники, ялинники тощо.

**Вологий груд – D<sub>3</sub>** поширений у зоні широколистяних лісів, у Західному Лісостепу і в Карпатах; рідко, на невеличких ділянках, зустрічається у Центральному Лісостепу і в байрачних степах, де займає нижні частини схилів балок і у заплавах річок. Ґрунти – сірі лісові, вилуговані опідзолені чорноземи; на Прикарпатті – дерново-підзолисті з ознаками глеєватості, у горах бурі лісові та дерново-буроземні. До складу насаджень входять усі породи, що відзначені у свіжому груді; вони досягають I і I<sup>a</sup> бонітетів і відрізняються високою якісною деревиною. *Дуб у D<sub>3</sub> характеризується найкращим зростанням.* У різних кліматичних умовах верхній ярус лісостанів займають: дуб, ялина, бук, ялиця з домішкою ясеня, явора, ільмових, берези, осики, граба, клена гостролистого, липи. З ялиці часто формується другий ярус, зустрічаються і складні триярусні лісостани. У підліску, склад якого залежить від типу лісу, зімкнутості, найчастіше зустрічаються: горобина, жимолость, смородина чорна, черемха, бузина, ліщина тощо. У живому надґрунтовому покритті яглиця, копитень, горлянка повзуча, воронець колосистий, маренка запашна, папороть жіноча, зеленчук жовтий, будра, квасениця, вороняче око, кропива тощо. У вологому груді в різних кліматичних умовах визначено 20 типів лісу, з яких 12 формується у Карпатах. Похідні деревостани: грабняки, березняки, осичники, чисті дубняки,

яличники, ялинники, бучинники та кленовники.

**Сирий груд - D<sub>4</sub>** поширений у зоні широколистяних лісів, зустрічається в Лісостепу, байрачних степах і в Карпатах. Займає заплави і долини річок, улоговини, підніжжя схилів тощо. Ґрунти глеєві, мулкувато-глеєві з рівнем підґрунтових вод до 40–50 см. Мікрорельєф різко виражений, горбистий. На підвищених елементах зростає більшість деревних порід, що входять до складу лісостану, а також трав'яне і мохове покриття. У заглибинах і виворотах коріння зростають характерні для цього едатопу види рослин із домішкою властивих вологому груду. Дуб, бук, ялина, ялиця, граб, липа, клени потерпають від поганої аерації ґрунту. Тільки для вільхи, а також тополі і верби, умови зростання тут близькі до оптимальних. У підліску зростають черемха, крушина ламка, горобина, смородина чорна. Зустрічаються також: бруслина, ліщина, свидина, калина, бузина чорна. Живе надґрунтове покриття комплексне: на мікропідвищеннях поселяються майже всі види вологих грудів, а на мікропониженнях – рослини, що характерні для сирих грудів: папороть жіноча, бальзамін нечіпай мене, хвощ лісовий, гравілат річковий, таволга в'язолиста, жовтець повзучий тощо. Моховий покрив розвинутий погано і зустрічається тільки у хвойних типах: брахітецій, клімацій деревовидний, мній, рітідіадельфус розтопирений тощо. Для сирих грудів визначено вісім типів лісу, з них у Карпатах – три. Похідні лісостани: осичники, березняки, ясенники, сіровільшаники, чорновільшаники, дубняки, берестняки.

**Мокріш груд - D<sub>5</sub>** зустрічається в Лісостепу, заплавами річок поширюється на південь аж до Чорноморського узбережжя, у Карпатах. Ґрунти торф'янисті, мулкувато-глеєві. Низинні лісові болота з близьким заляганням проточних, багатих, мінералізованих підґрунтових вод, які іноді виходять на денну поверхню. Шар торфу досягає від 30 см до кількох метрів. Мікрорельєф горбистий. У складі корінних лісостанів домінує вільха чорна I<sup>a</sup> бонітету (найвищого). Домішка ясеня та в'яза також досягає I-I<sup>b</sup> бонітетів.

У живому покритті переважає білокрильник, частуха, бобівник трилистий, м'ята тощо. У мокрих грудях формуються вільшини (ольхи). Визначено два типи лісу: *мокрий чорновільховий груд* і *мокрий вербовий груд*.

Для визначення едатоців користуються й іншими ознаками: формою стовбура, зімкнутістю намету, характером обчищення стовбурів від сучків тощо.

*Навчальне видання*

**ГЛУШЕНКОВА** Ірина Сергіївна,  
**СУХОМЛІН** Людмила Володимирівна,  
**АНОПРІЄНКО** Тетяна Володимирівна

**МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ.  
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ  
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Відповідальний за випуск О. Є. Поморцева*

*Редактор О. В. Михаленко*

*Комп'ютерний набір Т. В. Анопрієнко*

*Комп'ютерне верстання І. В. Волосожарова*

*Дизайн обкладинки Т. А. Лазуренко*

Підп. до друку 03.04.2018 Формат 60×84/16  
Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 6,5  
Тираж 300 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:  
Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.  
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:  
ДК № 5328 від 11.04.2017.