

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

**С. М. Кобзан**

**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів 3 курсу денної і заочної форм навчання  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2019**

**УДК 332.6**

**Кобзан С. М.** Нормативна грошова оцінка земель : конспект лекцій для студентів 3 курсу денної і заочної форм навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій / С. М. Кобзан ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – 62 с.

Автор канд. техн. наук, доц. С. М. Кобзан

Рецензент д-р екон. наук, проф. К. А. Мамонов

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 30 серпня 2019 р.*

© С. М. Кобзан, 2019

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ .....	5
Тема 1 Базові визначення та поняття, ринок нерухомості.....	5
Тема 2 Законодавче забезпечення оцінки землі.....	10
Тема 3 Основи грошової оцінки земельної ділянки .....	13
Тема 4 Бонітування ґрунтів.....	16
Тема 5 Економічна оцінка земель.....	25
Тема 6 Базові засади закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Основні джерела інформації для нормативно грошової оцінки земельних ділянок....	28
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2.....	35
НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	35
У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ .....	35
Тема 7 Поняття, призначення і загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель .....	35
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3.....	48
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНШИХ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ.....	48
Тема 9 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення .....	48
Тема 10 Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.....	53
Тема 11 Оформлення звіту з оцінки земельної ділянки та його надання замовнику. Технічна документація .....	58
СПИСОК ДЖЕРЕЛ .....	60

## ВСТУП

У зв'язку з переходом до розвиненої ринкової структури економіки України, почалася реалізація і запровадження нових ринкових підходів. Саме запровадження цих підходів потребує достатньо кваліфікованого визначення ринкової вартості нерухомості з застосуванням усіх сучасних підходів в оцінці майна та майнових прав.

В останні роки постає питання розрахунку справедливої–ринкової вартості об'єктів і саме земельних ділянок.

Метою курсу «Нормативна грошова оцінка земель» є ознайомлення з особливостями оціночної діяльності в Україні, процедури проведення експертної оцінки різних земельних ділянок. Навчитися визначати види оцінки та правильно застосовувати методичні підходи та методи під час визначення відповідного виду вартості. Піднімається проблема визначення нерухомості в різних законодавчих актах України та взаємозв'язок нерухомого майна із земельною ділянкою. Висвічуються перспективи розвитку та взаємодії цих понять на практиці.

Предметом курсу є вивчення методів та підходів, які використовуються в оцінці земельних ділянок. Вивчення та аналіз чинних законодавчих і нормативних актів, регулюючих оцінку різних видів земельних ділянок.

Об'єктом вивчення є методичні підходи з оцінки земельних ділянок.

У конспекті лекцій стисло наведене правове поле оціночної діяльності в Україні, рівень законодавчого забезпечення оцінки земельних ділянок та нерухомого майна, особливості практичного оцінювання земельних ділянок.

# ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

## Тема 1 Базові визначення та поняття, ринок нерухомості

Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка. Ринок нерухомості в Україні. Особливості регіональних ринків земельних ділянок

1. Нерухоме майно – це в першу чергу земля і земельні поліпшення, пов'язані зі зміною якісних характеристик земельних ділянок, зокрема з розміщенням на них будинків, споруд, об'єктів інфраструктури.

Земля – специфічний засіб виробництва, який функціонує у всіх галузях народного господарства. Як засіб виробництва, земля характеризується певними особливостями, які безпосередньо впливають на оцінку її вартості:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- не замінюється іншими засобами виробництва;
- має незмінне місце розташування;
- не схильна до зносу при правильному використанні;
- територіально різноякісна;
- кожна конкретна земельна ділянка характеризується специфічною, тільки для неї можливою корисністю;

– практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) земля виступає, в основному, як просторовий операційний базис. Тому земля нерозривно пов'язана з об'єктами, які на ній розташовані: будинками, спорудами, дорогами, меліоративними системами, іншими матеріальними елементами, створеними працею людини, тобто поліпшеннями.

Особливості землі як об'єкта оцінки зумовлюють залежність її вартості від якісних характеристик і властивостей, правового режиму, місця розташування, а також кон'юнктури ринку.

Будинки і споруди як об'єкти нерухомого майна також характеризуються рядом особливостей:

- пов'язані з землею і не можуть бути переміщені в інше місце без заподіяння непоправного фізичного збитку;

- зношуються;

- в процесі оцінки їх вартості доцільне застосування узагальнюючих технічних характеристик, наприклад: 1 м<sup>2</sup> площі, 1 м погонний довжини, 1 м<sup>3</sup> обсягу і т.д.;

- ринок нерухомості розвивається досить динамічно, тут найбільш сильно діє закон попиту і пропозиції, який сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів.

У зв'язку з тим, що земля є одним з головних багатств суспільства, володіння яким визначає майновий і соціальний стан різних груп населення, то необхідний ефективний механізм правового регулювання різноманітних соціально-економічних відносин між юридичними і фізичними особами з

приводу володіння, розпорядження та користування землею (надання в оренду, купівля-продаж, розподіл, організація використання, охорона і т. ін.).

2. В даний час на ринку нерухомості України настав етап цивілізованих відносин. Ріелтори різних регіонів стверджують і розробляють спільні плани взаємодії на ринку нерухомості. Функціонує, розвивається і вдосконалюється загальноукраїнська мультилистингова система (МЛС) Асоціації спеціалістів з нерухомості України (АСНУ). У багатьох регіонах налагоджено самостійне взаємодію ріелторів на місцевих ринках нерухомості.

Наприклад, в Харківському регіоні ще з середини 90-х років ріелторське співтовариство організовує постійні зустрічі, на яких вирішуються актуальні питання спільної діяльності, взаємовідносин з клієнтами, вдосконалення технологій і багато інших актуальних питань. В кінці 90-х – початку 2000-х були розроблені прийняті загальні правила Міжагентських (ріелторських) відносин на ринку Харкова. Базовими положеннями яких користуються агентства нерухомості і до цього дня.

Серйозний професійний розвиток ринків нерухомості також спостерігається в Дніпропетровському регіоні, в Одесі, у Львові та Києві. Якщо раніше ріелторські конференції проводилися 1 раз на рік, то в даний час конференції проводяться 3–4 рази на рік. Вже стало традиційним проведення ріелторських конференцій в Одесі і Києві, а також Львові, Дніпропетровську, Харкові. Особливе місце займають семінари, від часових до 1–2 денних, майстеркласи і просто різні ріелторські круглі столи.

Розвиток ринку нерухомості є необхідним для функціонування ринкових відносин, як окремих сфер економіки, так і в економіки України в цілому.

Багато професіоналів ринку нерухомості і просто його учасників зацікавлені в існуванні саме ринкових, цивілізованих відносин на ринку нерухомості.

Це і безпосередньо самі ріелтори, нотаріуси, оцінювачі, покупці і продавці.

Ріелторів все частіше турбують такі питання як:

- 1) багатофакторний аналіз ринку нерухомості;
- 2) моніторинг ринку нерухомості;
- 3) прогнозування на ринку нерухомості;
- 4) високоякісна і професійна оцінка нерухомості;
- 5) законодавче забезпечення повноцінного реєстру нерухомості;
- 6) фінансування операцій з нерухомістю та забезпечення законних взаєморозрахунків при операціях з нерухомістю;
- 7) сучасні технології в ріелторської діяльності.

Ринок нерухомості існує не відокремлено, а саме в економічному середовищі розкриваються всі фізичні властивості ринку і його основні характеристики. Зупинимось на визначенні нерухомості, оскільки саме нерухомість спільно з грошовими ресурсами складає основу будь-якого ринку нерухомості.

«Недвижимость – земля как физический объект и все, что с ней прочно связано (находится на ней)» [1].

Цивільний кодекс України Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі.

«До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі:

– Закон України «Про іпотеку» – «Нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (стаття 1).

– Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» – «Нерухомим майном визнає жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств».

– Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» – «Нерухоме майно (нерухомість) – це об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей)».

Таким чином, з огляду на всі наведені вище визначення, можна виділити наступні ознаки нерухомості:

1) об'єкти розташовані на земельній участі і нерозривно пов'язані з землею (тобто вони не когуч існувати окремо від землі);

2) переміщення таких об'єктом неможливо без нанесення їм шкоди або зміни селевого призначення;

3. Зупинимося детальніше на визначенні, яке дано в Цивільному кодексі (Цивільний кодекс України Стаття 181. Нерухомі та рухомі РЕЧІ).

«До нерухомого промов (Нерухоме майно, нерухомість) належати земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливо без їх знецінення та Зміни їх призначення.»

Зазначені ознаки є основними і розглядати їх необхідно в сукупності. При цьому, крім Кодексу слід враховувати інші нормативні акти, які визначають статус того чи іншого виду нерухомого майна. У той же час ряд нормативних актів не містять конкретних посилань відносно належності того чи іншого об'єкта нерухомого майна, однак, аналізуючи норми, що регулюють відносини по цих об'єктах, можна зробити висновок про їх правовий статус.

Кодекс поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо.

Розвинений об'єкт нерухомого майна включає в себе три основних елемента:

- земля (земельна ділянка);
- удосконалення (поліпшення) землі;
- приналежності нерухомого майна.

Перша складова нерухомості – земля: опис будь-якого об'єкта нерухомості повинна включати в себе його зв'язок з землею. Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має передбачати придбання права на землю.

Друга складова нерухомості – удосконалення (поліпшення) (improvements) землі: під удосконаленнями землі розуміються будь-які дії з землею зміни, в якості яких можуть виступати як і удосконалення самої землі в результаті проведених на ній робіт (меліорація, дренаж, комплексна інженерна підготовка забудові), так і побудовані на землі будівлі і споруди.

Третя складова нерухомості – приладдя (fixtures): під приналежностями розуміються рухомі за своєю природою речі, прикріплені до нерухомого майна (земельної ділянки, будівлі) та є його невід'ємною (технологічно або за законом, договором) частиною.

Нерухоме майно = земля + удосконалення + приналежності.

REAL ESTATE = The ground area + improvements + fixtures

Нерухома власність = нерухоме майно + право власності.

REAL PROPERTY = REAL ESTATE + The property right

Природною основою і першою складовою частиною будь-якого об'єкта нерухомості є земля. Власне, саме прихильність до землі і створює головну визначеність об'єкта нерухомості. На одному і тому ж ділянці землі можна побудувати різні за архітектурою, що використовуються, і призначенням будівлі. Але одне змінити неможливо прихильність їх до певного місця земної поверхні.

Нерухомість, прив'язана до певного місця на землі, завжди має на собі вплив навколишнього середовища – сусідніх будівель, споруд, транспортних шляхів, екологічної ситуації в районі та ін. Місцезнаходження нерухомості це головна з її характеристик, в істотній мірі робить вплив на такі економічні параметри, як ціна, ліквідність, прибутковість нерухомості. Звідси ясно, що місце розташування – зовсім не тільки і не стільки географічна, скільки економічна характеристика нерухомості.

Об'єкти нерухомості можуть істотно відрізнятися один від одного, по географічному положенню і в той же час бути близькі за економічним (віносяться до зон з однаковим рівнем ділової активності, з однаковим соціальним складом населення та ін.).

Значимість розташування як фактора, що визначає цінність нерухомості, надає проблемі визначеності прав користувача нерухомості, землю істотний економічний сенс

Теоретично при цьому право на землю означає не тільки право на поверхню землі, а й на те, що знаходиться під землею і над нею, хоча на Практиці це право ніколи не буває необмеженою. Так, відповідно до законодавства більшості європейських країн права на надра належать державі, обмежені і права на повітряний простір.

Земля є найважливішим елементом нерухомості, саме тому, опис будь-якого об'єкта нерухомості необхідно обов'язково пов'язати з землею. Придбання прав на будь-який об'єкт нерухомості має передбачати придбання права на землю.



Одне з важливих обставин, які визначають цінність нерухомості, – її оточення.

Друга складова нерухомості – удосконалення (поліпшення) (improvements) землі: під удосконаленнями землі розуміються будь-які зміни з землею, в якості яких можуть виступати як у удосконалення самої землі в результаті проведених на ній робіт (меліорація, дренаж, комплексна інженерна підготовка забудові), так і побудовані на землі будівлі і споруди.

Внесення поліпшень – надзвичайно важливий фактор, що прямо впливає на природу нерухомості. Для того щоб точніше зрозуміти його значення, згадаємо, що один з найпоширеніших підходів до дослідження економічних процесів в економічній теорії – підхід з точки зору факторів виробництва. Їх існує три – праця, земля і капітал. З огляду на це, можливо помітити, що внесення поліпшень якісно змінює природу об'єкта нерухомості – він стає продуктом взаємодії вже двох факторів виробництва.

Законне питання про природу нерухомості набуває тут уже цілком практичне значення – чи достатньо, наприклад, компенсувати забудовнику його витрати по будівництву при перепродажі об'єкта незавершеного будівництвом чи він має право претендувати на щось більше? В умовах вільного обороту землі відповідь на це питання дає сам ринок. При відсутності такого обороту питання виявляється важко вирішуваним, що, наприклад, добре видно на прикладі випадків, коли постає питання про примусове відчуження об'єктів незавершеного будівництва в разі невиконання ним своїх зобов'язань перед державою, коли будівництво ведеться на державній землі на так званих «інвестиційних умовах».

Потрібно дозволити вільний обіг ділянок під забудову. Тільки цей крок дозволить реально оцінити вклад землі і капіталу в «поліпшені» ділянки землі.

У ряді країн наявність пакета проектно-кошторисної документації на будівлю, прив'язане до ділянки землі, вже є удосконаленням і земля з цим поліпшенням, вступаючи в ринковий обіг, має вже іншу ціну, ніж просто земля. Українське законодавство, ще нема точної відповіді на те, що є достатнім для того, що б вважати ділянку землі ділянкою «з поліпшеннями».

Така складова нерухомості – як приладдя (fixtures): під приналежностями розуміються рухомі за своєю природою речі, прикріплені до нерухомого майна (земельної ділянки, будівлі) та є його невід'ємною (технологічно або за законом, договором) частиною.

За всіма зовнішніми ознаками приналежність об'єкта нерухомості, не буде описана в договорі як така (наприклад, деталі оздоблення приміщень), то це дає повне право продавцеві відокремити її і з елемента нерухомості перетворити на цілком «рухоме» майно. (Приклад з англ. тексту про продаж будинку з красивим ділянкою – квіти, клумби, дерева).

Тому одне з важливих умов при укладанні договорів про відчуження (повному або частковому) нерухомості є точний опис цієї нерухомості з усіма її приналежностями.

Наявність (відсутність) приладдя є фактором, що впливає на вартість об'єкта нерухомості. Опис об'єкта нерухомості має містити вказівку на його приналежності.

Підводячи підсумки сказаного, ще раз сформулюємо:

Нерухоме майно = земля + удосконалення + приналежності.

А також, об'єкт нерухомості, що включає в себе не тільки землю, а й поліпшення, є продуктом взаємодії всіх факторів виробництва, кожен з яких вносить свій внесок в цінність цього об'єкта.

## **Тема 2 Законодавче забезпечення оцінки землі**

### **Правова регуляція оцінки земель. Нормативна база з оцінки земель. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

#### **1. Правове регулювання оцінки землі здійснюється відповідно до Конституцією України (254к / 96–ВР).**

Земельного кодексу України (2768–14).

Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658–ІІІ від 12 липня 2001 року.

Закону України «Про оцінку земель» № 1378–ІV від 11 грудня 2003 року, інших законів та нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, дотримання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору в сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних по оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності в сфері оцінки земель.

#### **2. Нормативна база з оцінки земель**

1. Акти загального характеру.
2. Право власності на землю.
3. Набуття права власності на земельні ділянки (в т. ч. приватизація земель).
4. Право землекористування.
5. Право на земельну частку (пай).
6. Обмеження та обтяження прав на землю. Права на чужі земельні ділянки.
7. Управління у галузі використання, охорони та відтворення земель.

8. Економічний механізм у галузі земельних відносин (в т. ч. оцінка земель).
9. Правова охорона земель.
10. Юридична відповідальність за земельні правопорушення.
11. Правовий режим окремих категорій земель.
12. Міжнародне співробітництво.

### **3. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Нерухоме майно – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.

Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов:

– якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

– якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.

Державна реєстрація прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

### Тема 3 Основи грошової оцінки земельної ділянки

Основні поняття та терміни. Класифікація земель. Види вартості. Цілі та принципи оцінки. Виді оцінки земель (ЗУ «Про оцінку земель»)

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

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

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

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.

Економічна оцінка земель – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно–кліматичних умовах;

Валовий дохід – сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

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;

Основні визначення:

– капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання;

– метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

– непрофесійна оцінка земель – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються цим Законом;

- оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки;
- рентний дохід (земельна рента) – дохід, який можна отримати із землі як фактору виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;
- ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця;
- чистий операційний дохід – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

### **Принципи проведення оцінки земель**

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.

### **Види оцінки земель**

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

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

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та

даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

## Тема 4 Бонітування ґрунтів

Поняття та критерії бонітування ґрунтів. Методика проведення бонітування ґрунтів. Використання матеріалів бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

### Поняття та критерії бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів – це характеристика ґрунтів, що проводиться на основі даних про їх природні властивості, що мають сталий характер та істотно впливають на урожай сільськогосподарських культур.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь, сільськогосподарських підприємств та організацій проведено в 1993 році. Отримані показники використано при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення. Значно ширше використання даних бонітування забезпечувало б проведення внутрішньогосподарського бонітування ґрунтів що дало б можливість оцінити кожен окремо земельну ділянку за об'єктивними сталими природними властивостями.

Бонітування ґрунтів є продовженням комплексних обстежень земель і передусє їх економічній оцінці. Основна мета бонітування ґрунтів полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто встановлення в скільки разів один ґрунт кращий від іншого за своїми природними і стихійно-побутовими властивостями. Об'єкт бонітування – ґрунт, виражений суворо визначеними таксономічними одиницями, встановленими за матеріалами детального ґрунтового обстеження.

У зв'язку з цим бонітування ґрунтів проводять за ґрунтовими різновидностями або групами ґрунтів, рівноцінними за господарською достойністю, які залягають на одних і тих же елементах рельєфу, подібними за умовами зволоження і внаслідок цього, близькими за агрофізичними і агрохімічними та іншими природними властивостями, які впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

При бонітуванні ґрунтів необхідно брати до уваги урожайність на різних виробничих групах ґрунтів у межах земельно оціночного району при порівняльному рівні агротехніки і інтенсивності землеробства.

Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні одержати однакові показники бонітету. Щоб визначити ці показники складається шкала бонітування ґрунту, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних групах ґрунтів.

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель тісно пов'язані між собою спільністю мети, опираються на єдині дані реєстрації землеволодінь, облік кількості та якості земель, матеріали обстеження і джерела статистичної



інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель. Економічна оцінка дає кількісну характеристику ґрунтової родючості, яка об'єктивно склалася за економічними показниками. Під економічною оцінкою розуміється оцінка якості землі як природного ресурсу і головного засобу виробництва у сільському господарстві. Основна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунт як природне тіло, без врахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва. Вона встановлює відносну їх придатність за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур, забезпечує виділення груп ґрунтів, які підлягають економічній оцінці. При економічній оцінці земля розглядається як головний засіб виробництва у сільському господарстві. Економічна оцінка землі має велике призначення для розвитку народного господарства країни. Дані оцінки використовуються як нормативні і нормативно-утворювальні фактори при вирішенні таких завдань, як науково обґрунтований розподіл земельного фонду для планомірного і пропорційного розвитку всіх галузей народного господарства, економічне обґрунтування об'ємів виробництва.

Методика проведення бонітування ґрунтів. Використання матеріалів бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Методика бонітувальних робіт.

#### **Добірка критеріїв бонітування**

Бонітування виконують на вихідному об'єкті – ґрунтах, зведених за матеріалами ґрунтових зйомок в окремі угруповання ґрунтових відмінностей – таксономічні одиниці, близькі між собою за рельєфними ознаками, гідротермічними умовами і всією сукупністю природних властивостей в цілому. Назва «таксономічна» утворилась від латинського «taxatio» – оцінка і фактично означає – оціночна або оцінна. Найбільш поширеною в Україні таксономічною одиницею є так звана агровиробнича група ґрунтів, це угруповання широко використовується в організації сільськогосподарського виробництва, а також в кадастрових землеоцінних заходах.

Вся сукупність природних і набутих властивостей таксономічної одиниці через родючість ґрунту певною мірою віддзеркалюється на врожайності сільськогосподарських культур, але одні властивості впливають менше, інші – більше. Критеріями бонітування є властивості, які найбільше впливають на врожайність, їх називають діагностичними ознаками ґрунту. Міра впливу діагностичних ознак на врожайність сільськогосподарських культур визначається рівнем кореляції за методами математичної статистики.

Термін «кореляція» має походження від латинського «correlatio», що означає співвідношення і застосовується для характеристики взаємозв'язку, взаємовідповідності, співвідношення між окремими предметами і явищами або їх групами, якщо вони функціонально пов'язані.

Таким чином, чим вища міра впливу діагностичних ознак на врожайність, тим вищим є рівень кореляції, тим тіснішим є кореляційний зв'язок між ними. Але якість ґрунту, визначену тільки через природні властивості, які тісно корелюють з врожайністю, не можна вважати достатньо об'єктивною, оскільки

врожайність тісно пов'язується також з умовами землеробства, агротехніки, внесенням добрив тощо. Тому для зваженої оцінки власної якості таксономічної одиниці, так би мовити, у чистому вигляді, аби не додавати до неї впливу майстерності і хисту виробника, бонітування проводять в заздалегідь визначених землеоцінних межах, групуючи господарства або землі за показниками збіжного рівня господарювання.

Для отримання вірогідних результатів бонітування необхідно детально розглянути всю сукупність природних і набутих властивостей ґрунтів по кожній таксономічній одиниці і відокремити з неї ті діагностичні ознаки, які тісно корелюють з урожайністю. Такі ознаки залежать як від особливостей землеоцінного району в цілому, так і від характеру ґрунтів конкретної таксономічної одиниці зокрема і вимагають належного рівня кваліфікації від виконавця робіт. Необхідні дані про типи ґрунтів, а також про їх властивості, які вважаються такими, що можуть корелювати з урожайністю, вибирають з матеріалів крупномасштабних ґрунтових зйомок-звітів, картограм, профілів перетину ґрунтів тощо. До основних властивостей, які характеризують ґрунтові відмінності, відносяться: механічний склад, потужність гумусового горизонту і орного шару, вміст гумусу, вміст інших поживних речовин – азоту, фосфору, калію, рН солевої витяжки, глибина залягання глейового горизонту, сума увібраних основ, гідролітична кислотність, ступінь насиченості ґрунту основами, вміст поглинутого натрію, еродованість, солонцюватість, глибина ґрунтових вод, фізичні властивості та інше.

Добірка діагностичних ознак обумовлюється цілим рядом факторів: розташуванням землеоцінного району, тобто приналежність його до конкретної зони або провінції, на неї впливають домінуючі групи ґрунтів, умови зволоженості, агроекономічні фактори та ін. Але є об'єктивні природні властивості, які тісно корелюють з урожайністю в усіх зонах і провінціях країни, тобто є діагностичні ознаки, які носять універсальний характер – це вміст глини і мулу, глибина глевих горизонтів, еродованість і деякі інші. Такі властивості, як потужність гумусового горизонту і вміст гумусу, теж найчастіше використовують як діагностичні ознаки, за деяким незначним винятком. Потужність гумусового горизонту, вміст гумусу не корелюють з урожайністю на болотяних і торф'янистих ґрунтах, де, як відомо, запаси гумусу найбільші, але як правило, ці ґрунти або мало родючі, або взагалі непридатні для землеробства.

В 1993 р. Українською академією аграрних наук за участю Інституту Землеустрою, Інституту ґрунтознавства і агрохімії ім. А. Н. Соколовського і Національного аграрного університету були розроблені Методичні рекомендації по проведенню бонітування ґрунтів [29], згідно з якими основними діагностичними ознаками визнаються: 1 – вміст гумусу в орному шарі і по генетичних горизонтах; 2 – потужність гумусових горизонтів; (3) – вміст фізичної глини; 4 – індекс фізичного стану; 5 – засоленість (ступінь); 6 – скелетність (ступінь); 7 – кислотність (рН солевого витягу); 8 – оглеєність (глибина і ступінь); 9 – Еродованість (ступінь); 10 – вміст рухомих поживних речовин (фосфору і калію).

У будь-якому випадку, добираючи діагностичні ознаки, необхідно дуже уважно вивчити особливості ґрунтів землеоціночного району, використовуючи матеріали ґрунтових зйомок і зіставляючи їх з даними про врожайність сільськогосподарських культур. Правильно вибрані діагностичні ознаки в результаті математичної обробки даних отримують високі коефіцієнти кореляційного зв'язку з урожайністю.

#### **Кількісне визначення і статистична оцінка діагностичних ознак**

Переходячи до виконання практичної частини бонітування, відповідно до вже опрацьованої методики збирають матеріали і дані, необхідні для проведення обчислювальних робіт. Це в основному дві групи вихідних матеріалів:

– матеріали крупномасштабних ґрунтових зйомок на території землеоціночного району, в т. ч. : ґрунтові звіти, карти ґрунтових відмінностей, агровиробничих угруповань ґрунтів, карти еродованості земель, аналітичні дані та інші матеріали;

– багаторічні дані про урожайність ведучих та інших сільськогосподарських культур на землях району.

Маючи в розпорядженні вихідні дані, переходять до обчислювань. Особливість вихідної інформації в тому, що вона має форму багатократного повторення кількісно відмінних, але однакових за суттю даних, наприклад, про вміст гумусу в ґрунтових відмінностях однієї таксономічної одиниці або його ж вміст на окремо відібраних ділянках ланів, дані багаторічної врожайності сільськогосподарських культур на таких ділянках і т. д. Для обробки такої інформації, обчислювання виконують за методом математичної статистики, послідовно знаходячи ймовірне (середнє) значення з наведеного ряду даних, середнє квадратичне відхилення, коефіцієнт змінюваності, середню помилку ймовірного значення, показник точності, ступінь надійності.

Бонітування ґрунтів (від. лат. *bonitas* – доброякісність) – це порівняльна оцінка ґрунтів за їх продуктивністю, виражена у балах.

Бонітування ґрунтів є логічним продовженням комплексних обстежень земель.

Бонітування та агровиробниче групування ґрунтів – основа економічної оцінки земель.

Основна мета бонітування полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто встановленні, в скільки разів один ґрунт кращий або гірший від іншого за своїми природними і набутими властивостями.

Критеріями бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки (параметри) й ознаки, набуті у процесі окультурювання, які корелюють з урожайністю основних сільськогосподарських культур, а при бонітуванні кормових культур – з продуктивністю сінокосів і пасовищ.

Суцільне бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь в Україні було проведено в 1993 році за «Методикою бонітування ґрунтів України», розробленою вченими Інституту землеустрою УААН, Інституту ґрунтознавства й агрохімії ім. О. Н. Соколовського та Національного аграрного університету.

Методика передбачає загальне й окреме (часткове) бонітування ґрунтів. Особливістю методики є те, що загальне й окреме бонітування проводиться за єдиною системою, побудованою на подібних принципах, але з обов'язковим урахуванням місцевих і регіональних особливостей ґрунтів та природних умов вирощування сільськогосподарських культур.

Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні отримати однакові показники бонітету (бали). Щоб визначити ці показники складають дві оціночні шкали бонітування: першу (основну) – за властивостями ґрунтів, другу – за урожайністю сільськогосподарських культур (або продуктивністю кормових угідь).

Обґрунтоване проведення бонітування ґрунтів за їх природними властивостями потребує детального відбору основних діагностичних ознак, які корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур.

Одержані дані за окремими ознаками природних властивостей ґрунту й урожайності основних сільськогосподарських культур використовують для складання попередніх шкал бонітування ґрунту.

Бали бонітування ґрунтів за природними ознаками і за урожайністю сільськогосподарських культур на цих ґрунтах визначають за формулою :

$$B = \frac{Y}{Y_{100}} 100 \quad (1),$$

де B – бал бонітету ґрунту;

Y – значення ознаки ґрунту, бал якої визначається;

Y<sub>100</sub> – значення ознаки ґрунту, прийнятої за 100 балів.

Вирахування балів бонітету можна провести за принципом замкнутої або розімкнутої шкали.

Якщо за 100 балів прийнято оптимальне значення ознаки найбільш родючого ґрунту при бонітуванні за природними властивостями або максимальну урожайність сільськогосподарських культур, то отримують замкнуту шкалу бонітування .

У випадку розімкнутої шкали за 100 балів приймають значення ознаки або величину урожайності ґрунту, який має найбільшу питому вагу в даному регіоні (в структурі ґрунтового покриву природно-сільськогосподарського району ).

Еталоном для ґрунтів Західної України є чорнозем типовий важко-суглинковий, який поширений у Тернопільській області.

Проте практика показує, що така методика недостатньо об'єктивна.

Тому за розрахункові 100 балів приймають еталонний ґрунт для кожної культури в межах природно-сільськогосподарського району в ареалі екологічного оптимуму вирощування даної культури.

В Україні виділено 197 природно-сільськогосподарських районів, що відрізняються агрохімічними, геоморфологічними і морфологічними показниками ґрунту.

Роботи з бонітування ґрунтів проводиться в наступній послідовності:

1) уточнення природно-сільськогосподарського районування;

- 2) складання списку агровиробничих груп ґрунтів;
- 3) агроекологічне обґрунтування розміщення культур;
- 4) збір та аналіз даних про властивості ґрунтів;
- 5) вибір еталонних ґрунтів для природно-сільськогосподарських
- 6) районів і зон вирощування культур;
- 7) розробка шкал бонітування ґрунтів.

Для розрахунку шкал загального бонітування використовують такі основні показники:

- валові запаси гумусу в метровому шарі ґрунту, м/га;
- максимально можливі запаси продуктивної вологи у метровому шарі ґрунту, мм;
- вміст рухомих форм азоту, фосфору, калію в орному (0-30 см) шарі ґрунту, кг/м.

Так, валові запаси гумусу в метровому шарі ґрунту (Н) визначають за формулою :

$$H = 100 \times V \times P \quad (2),$$

де V – об'ємна маса ґрунту, г/см<sup>3</sup>;

P – вміст гумусу, %.

У випадку окремого бонітування використовують такі основні показники:

- вміст гумусу в орному шарі та в нижніх горизонтах, %;
- потужність гумусового профілю, см;
- вміст фізичної глини, %.

Інші показники властивостей ґрунтів використовують як поправочні коефіцієнти до основних балів бонітету. До них належать:

- індекс фізичного стану;
- ступінь засолення;
- ступінь кислотності (по рН сольовому);
- ступінь скелетності;
- оглеєння (глибина і ступінь);
- ступінь змитості (еродованості);
- вміст рухомих форм поживних елементів (фосфору і калію).

У разі прийняття за бонітувальну ознаку кислотності ґрунту еталоном вважають ґрунт з нейтральною реакцією (рН=7.0) і бали бонітету визначають за формулами:

- для слабокислих і кислих ґрунтів :

$$B = 100 + \frac{pH_i - 7,0}{7,0} 100 \quad (3)$$

- для слаболужних і лужних ґрунтів :

$$B = 100 + \frac{7,0 - pH_i}{7,0} 100 \quad (4)$$

де рН<sub>i</sub> – показник рН сольової витяжки оцінюваної агрогрупи ґрунтів.

Бали бонітету за вмістом мулу і фізичної глини визначають, виходячи з наступного еталону: 100 балів становить ґрунт з 27 % мулу і 45 % фізичної глини.

Дані про властивості ґрунтів збирають окремо по угіддях, природно-сільськогосподарських районах, агровиробничих групах ґрунтів.

У процесі збирання первинної інформації про природні властивості ґрунтів використовують наступні матеріали:

- списки господарств, що входять у природно-господарський район;
- списки видів ґрунтів та їх агровиробничих груп;
- дані про морфологію, водно-фізичні і фізико-хімічні властивості ґрунтів.

Шкали часткового бонітування ґрунтів розробляють у наступному порядку:

- визначають перелік культур відносно яких розраховуються бали бонітування ґрунтів конкретного природно-сільськогосподарського району;
  - встановлюють бали бонітування ґрунтів за окремими їх властивостями, від яких залежить урожайність сільськогосподарських культур;
  - визначають рівень впливу окремих показників якості ґрунтів на урожайність культур;
  - розраховують загальні бали бонітету ґрунтів відносно прийнятих культур згідно з переліком агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарського району;
  - розробляють бали бонітування ґрунтів для зони вирощування культури.
- Середньозважений бал бонітування ґрунтів визначають за формулою :

$$B_{\text{ср.зв.}} = \frac{B_1 P_1 + B_2 P_2 + \dots + B_n P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, \quad (5)$$

де  $B_{\text{ср.зв.}}$  – середньозважений (загальний) бал бонітету природно-сільськогосподарського району;

$B_1, B_2, \dots, B_n$  – часткові бали бонітету вирощуваних культур;

$P_1, P_2, \dots, P_n$  – площі посівів цих культур.

Для орієнтування в таблиці 1 подані бали бонітету ґрунтів стосовно окремих культур Українського Полісся і Карпат.

Як видно із таблиці 1, за даними часткового бонітування ґрунтів, орні землі Полісся і Карпат найбільш придатні для вирощування картоплі, озимого жита і льону.

Таблиця 1 – Бонітети основних ґрунтів Українського Полісся і Карпат  
(за В. П. Кузьмичовим, 1982)

Ґрунти	Бал за урожайністю						
	зернові і технічні культури	групи зернових	озиме жито	озима пшениця	ярий ячмінь	льон	картопля
1	2	3	4	5	6	7	8
Західне Полісся та Карпати Дерновопідзолисті піщані та глинисто-піщані: неоглеєні та глеюваті глейові	31	42	49	49	40	9	67
	35	44	63	48	–	3	65
Дерновопідзолисті супіщані: неоглеєні та глеюваті глейові	43	51	66	55	50	5	68
	41	52	62	56	43	9	76
Дерновопідзолисті поверхнево оглеєні легкосуглинкові	43	48	43	52	49	0	40
Ясно-сірі та сірі лісові супіщані та легкосуглинкові: неоглеєні та глеюваті глейові	54	65	69	66	52	9	74
	51	62	64	61	–	6	65
Лучні супіщані легкосуглинкові	49	54	60	48	–	3	81
	56	64	67	67	–	9	78
Дернові піщані та глинисто-піщані супіщані	36	41	59	47	–	0	58
	51	59	71	62	–	1	64
Дернові опідзолені глейові: глинисто-піщані та супіщані	44	56	–	63	–	40	48

Продовження таблиці 1

1	2	3	4	5	6	7	8
Буроземно-підзолисті легкосуглинкові: Неоглеєні глейові	32	49	–		39	46	5
	26	33	–		–	28	5
Бурі гірсько-лісові: легкосуглинкові та середньосуглинкові	35	39	–	49	–	49	49
Дерново-буроземні легко і середньо суглинкові: неоглеєні та глеюваті	44	45	–	57		36	49
Правобережне Полісся Дерново-підзолисті піщані та глинисто- піщані: неоглеєні та глеюваті глейові	22	26	34	35	23	30	52
	22	28	38	33	38	42	62
Дерново-підзолисті супіщані неоглеєні та глеюваті глейові	28	36	38	43	36	42	67
	26	26	38	31	28	44	65
Дерново-підзолисті: легкосуглинкові	36	45	58	47	45	46	65
Сірі та темно-сірі опідзолені супіщані	43	48	68	52	57	57	72
Дернові лучні: супіщані та легкосуглинкові	25	54	67	64	58	60	62
Лівобережне Полісся Дерново-підзолисті піщані та супіщані: неоглеєні та глеюваті глейові	27	29	37	37	30	–	70
	23	24	29	29	22	–	64
Дерново-підзолисті супіщані неоглеєні та глеюваті глейові	35	33	48	44	35	–	81
	27	6	38	35	29	–	74
Сірі темносірі опідзолені	42	2	66	60	52	–	85



## Тема 5 Економічна оцінка земель

### Загальні положення економічної оцінки земель.

#### Показники економічної оцінки земель

Економічна оцінка землі:

1) визначення відносної продуктивності та загальної цінності землі як природного ресурсу та головного засобу виробництва в сільському господарстві,

2) завершальна складова частина земельного кадастру, яка кількісно характеризує об'єктивно сформовану ґрунтову родючість за економічними показниками.

Економічна оцінка землі тісно пов'язана з бонітуванням ґрунтів.

Мета економічної оцінки землі – як найточніше встановити відмінності в якості земель з погляду економічної родючості за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Така оцінка здійснюється з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, місце розташування ділянок щодо пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. Економічна оцінка землі дає можливість визначити рівень впливу різних факторів на процес сільськогосподарського виробництва.

Об'єкт економічної оцінки землі це загальний земельний фонд України, представлений різними категоріями земель і земельними угіддями, які характеризуються різним ґрунтовим покривом.

Бонітування ґрунтів є основою для економічної оцінки землі у формі класифікації ґрунтів – агро виробничих груп, типів, класів земель.

Особливості використання окремих угідь зумовлюють специфіку їх оцінки. Економічна оцінка землі здійснюється за видами сільськогосподарських угідь (орні землі, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища).

Залежно від мети і завдань розрізняють загальну і часткову економічну оцінку землі.

Загальна оцінка передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання землі за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Вона проводиться з урахуванням витрат і результатів по всій сукупності вирощуваних сільськогосподарських культур.

Часткова оцінка це передусім визначення ефективності вирощування певних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Загальна оцінка здійснюється за вартістю валової продукції, окупністю витрат, диференціальним доходом. Основними показниками часткової оцінки землі за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур є урожайність відповідних культур, окупність витрат на їх вирощування та диференціальний дохід. Урожайність – вихідний показник економічної оцінки землі, оскільки відмінності в родючості ґрунту зумовлюють різну урожайність сільськогосподарських культур. За даними урожайності встановлюють числові співвідношення й забезпечують зіставну оцінку якості земель. Для економічної

оцінки землі включають культури, які характерні для території земельно-оцінного району і мають важливе виробниче й товарне значення (основні зернові культури, цукровий буряк, льон, соняшник тощо). Але урожайність окремої культури не може дати вичерпних відомостей про якість земель. Точнішим співвимірником урожайності різних культур є вартість валової продукції, що визначається по всіх культурах з урахуванням площі посіву, урожайності та ціни. Проте й урожайність, і вартість валової продукції характеризують абсолютний рівень економічної родючості ґрунту лише за рівновеликих витрат на одиницю площі. Тому вихід валової продукції на землях різної якості необхідно пов'язувати з витратами виробництва. Відмінність у якості землі визначається ефективністю рівновеликих витрат, вкладених у землі різної якості. Вартість валової продукції для зіставності розраховують за єдиними цінами. Окупність витрат як показник економічної оцінки землі є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання. Вона визначається відношенням вартості продукції в єдиних цінах до сукупних витрат у грошовому вираженні на конкретних групах ґрунтів. Показники окупності витрат зумовлюють нормативи рентабельності виробництва. Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях найяскравіше виявляється в чистому доході, який визначається як різниця між вартістю валової продукції та витратами виробництва на її одержання.

Одним із узагальнюючих показників оцінки земель є диференціальний дохід (рентний дохід) – додаткова частина чистого доходу, що створюється продуктивнішою працею на землях кращої якості щодо гірших умов виробництва. Диференціальний дохід – різниця між вартістю валової продукції та витратами і нормальним чистим доходом. Вибір показника як критерію економічної оцінки землі обґрунтовується в кожному конкретному випадку залежно від поставленої мети. Для отримання достовірних показників економічної оцінки землі використовують середні багаторічні дані (за 5–10 років). На основі показників складають шкали економічної оцінки землі, які у відносних величинах (балах) відображають рівень родючості, продуктивності й дохідності всіх оцінних одиниць земельних угідь. За 100 балів беруться найвищі значення оцінного показника.

Економічна оцінка землі є складовою частиною земельних кадастрів країн Західної Європи, США і Канади. Економічна оцінка земель у Канаді проводиться за урожайністю сільськогосподарських культур. Основним критерієм є урожайність пшениці з одиниці земельної площі за загальноприйнятого рівня агротехніки інші культури переводять в урожайність пшениці, використовуючи відповідні коефіцієнти. Виходячи з урожайності пшениці, всі землі поділяють на п'ять класів продуктивності. Економічна класифікація земель у Великобританії побудована на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, яка визначається як розрахункова вартість продукції рільництва та садівництва, властивої для цих земель за середнього рівня догляду та використання добрив. Вона являє собою різницю між: вартістю одержаної продукції і вартістю посівного матеріалу.

Середню стандартну чисту продукцію на акр (0,405 га) оцінюваної території отримують діленням результативних даних цієї продукції для всіх досліджуваних господарств на їх сумарну площу. Застосовуючи статистичні методи, визначають розміри і достовірність цього показника з акра земель різних класів землепридатності. Отримані дані використовуються для економічної класифікації земель в усіх господарствах оцінюваної території. У Великобританії вони коригуються кожні 5 років. Зміни вносяться з урахуванням нової інформації про використання земель, розвитку наукових досліджень і технічних можливостей поліпшення земель. Матеріали економічної оцінки землі потрібні для вирішення багатьох завдань науково обґрунтованого розподілу земельного фонду між землевласниками й землекористувачами, економічного обґрунтування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення галузей сільського господарства і поглиблення його спеціалізації, визначення ефективності результатів господарської діяльності колективних сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств. Ці дані використовуються також при відведенні земель для державних і суспільних потреб, при обґрунтуванні проектів міжгосподарського та внутрігосподарського землепорядкування, припаюванні земельного фонду господарств, вони є основою розрахунку орендної плати, рентних платежів, земельного податку та ціни землі.

## **Тема 6 Базові засади закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Основні джерела інформації для нормативно грошової оцінки земельних ділянок**

1. Законодавча база оцінки нерухомості. Національні стандарти у сфері оцінки нерухомості.

Оцінка майна, майнових прав (оцінка майна) це процес визначення їхньої вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами та є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності. Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (зокрема їхні невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, які є складниками права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами щодо оцінки майна. У разі проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У разі самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна. Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником. Випадки обов'язкового проведення оцінки майна встановлюються цим Законом.

Професійна оціночна діяльність – діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього Закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

– практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

– консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

– рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, у порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

– методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

– навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися винятково суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до Закону.

Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

Суб'єктами оціночної діяльності такі:

– суб'єкти господарювання;

– зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи;

– суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону;

– органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Права, обов'язки та відповідальність суб'єктів оціночної діяльності встановлюються цим та іншими законами.

Оцінювач. Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону.

Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів встановлюються цим та іншими законами.

Оцінювачу забороняється використовувати свої повноваження з метою одержання неправомірної вигоди або прийняття обіцянки чи пропозиції такої вигоди для себе чи інших осіб.

**Випадки проведення оцінки майна.** Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на

підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін. Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- 1) створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- 2) реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- 3) виокремлення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- 4) визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;
- 5) приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- 6) переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- 7) оподаткування майна згідно з законом;
- 8) визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- 9) в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у разі застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення суперечок та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

**Обмеження щодо проведення оцінки майна.** Не допускається проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, суб'єктами господарювання у таких випадках:

- проведення суб'єктом оціночної діяльності, суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права;
- проведення оцінки майна фізичної особи замовника або керівників юридичної особи, яка є замовником оцінки, оцінювачем, який має родинні зв'язки з зазначеними особами, або суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання, керівництво якого має зазначені зв'язки;
- проведення оцінки майна своїх засновників (учасників).

Під час оцінки майна, що здійснюється органами державної влади, зокрема Фондом державного майна України, та органами місцевого самоврядування, встановлюються такі обмеження:

- 1) не може передбачатися випадкове право її проведення органами державної влади та органами місцевого самоврядування або оцінювачами, які

працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом;

2) не можуть передбачатися будь-які форми випадкового права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Оцінка майна у випадках її обов'язкового проведення, виконана суб'єктами, які не є суб'єктами оціночної діяльності, визнається недійсною.

**Методичне регулювання оцінки майна.** Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України залучає інші органи державної влади, саморегулювні організації оцінювачів, найавторитетніших оцінювачів, наукові та інші установи.

Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

Положення (національні стандарти) оцінки майна повинні містити визначення понять, зокрема поняття ринкової вартості, принципів оцінки, методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування.

Положення (національні стандарти) оцінки майна визначають випадки застосування оцінювачами методичних підходів оцінки ринкової вартості майна та випадки й обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових різновидів вартості майна. Якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено різновид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності у будь-яких випадках її проведення.

У разі провадження спільної господарської діяльності оцінка частки майна, яке вноситься іноземним суб'єктом господарювання, проводиться відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна, визначених цим Законом.

**Підстави проведення оцінки майна.** Оцінка майна проводиться на підставі договору між суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом

господарювання та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

У випадках, визначених нормативно-правовими актами з оцінки майна, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, суб'єкти оціночної діяльності – органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють оцінку майна самостійно на підставі наказу керівника. Якщо законодавством передбачена обов'язковість проведення незалежної оцінки майна, органи державної влади та органи місцевого самоврядування виступають замовниками проведення такої оцінки майна шляхом укладання договорів з суб'єктами оціночної діяльності суб'єктами господарювання, визначеними на конкурсних засадах у порядку, встановленому законодавством.

Під час укладання органами державної влади та органами місцевого самоврядування договорів на проведення оцінки майна застосовуються обмеження. Не допускається встановлення інших обмежень щодо участі суб'єктів оціночної діяльності в проведенні оцінки майна, крім тих, що визначені умовами конкурсного відбору відповідно до законодавства.

**Договір на проведення оцінки майна.** Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки, стороною договору може виступати особа платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник. У цьому разі на платника як сторону договору поширюються обмеження.

Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності к майну, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Сторони договору на проведення оцінки майна (замовник, платник) мають право вільного вибору суб'єкта оціночної діяльності суб'єкта господарювання за умови виконання вимог.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- різновид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;



– порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін або у випадках відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності), який проводить експертизу на підставі ухвали (постанови) суду про її призначення, визначаються законодавством України про судову експертизу та цим Законом.

**Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна).** Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності. Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна. Акт оцінки майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності – органом державної влади або органом місцевого самоврядування самостійно. Якщо процедурами з оцінки майна для складання акту оцінки майна передбачене попереднє проведення оцінки майна повністю або частково суб'єктом оціночної діяльності суб'єктом господарювання, звіт про оцінку такого майна додається до акту оцінки майна. Акт оцінки майна підлягає затвердженню керівником органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акту оцінки майна встановлюються Кабінетом Міністрів України.

**Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна).** Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, зокрема на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна). Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) може виконувати оцінювач, який має не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, експертні ради, що спеціально створені саморегульованими організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю

оцінки майна, яка проводиться оцінювачами, що є членами саморегульованої організації, оцінювачі, які мають не менш ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна та працюють у Фонді державного майна України. Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), якщо зазначена оцінка погоджується, затверджується або приймається органом державної влади або органом місцевого самоврядування, є обов'язковим.

Якщо письмовим запитом про необхідність проведення рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість майна, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У цьому разі рецензент здійснює або забезпечує здійснення оцінки майна у порядку, встановленому нормативно-правовими актами з оцінки майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) оцінювачем, який працює в органі державної влади, на запити органів державної влади або у зв'язку з виконанням своїх посадових обов'язків здійснюється в межах повноважень, визначених посадовими інструкціями. Якщо запитом органу державної влади передбачено надання висновку про вартість майна та підготовка зазначеного висновку потребує проведення незалежної оцінки, органи державної влади забезпечують її проведення у встановленому порядку.

В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на платній основі.

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2**

### **НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

#### **Тема 7 Поняття, призначення і загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель**

Основні поняття та терміни. Загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель. Основи нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Основи нормативно грошової оцінка земель населених пунктів. Документи з нормативної грошової оцінки.

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

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На відносно гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, що розміщені під дорогами, спорудами, лісосмугами, водоймами, болотами, чагарниками, ярами та іншими не придатними для сільськогосподарського виробництва земельними ділянками, визначається за їх фактичним використанням відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

Землі під чагарниками оцінюються у розмірі 25 відсотків від середньої оцінки земель під лісовими насадженнями відповідного адміністративного району.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів, визначається на підставі нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів і використовуються для здійснення економічної діяльності згідно з Класифікацією видів економічної діяльності, визначається відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Основи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Документи з нормативної грошової оцінки.

## **Тема 8 Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів**

Загальні засади проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Етапи створення проекту нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Земельно-оціночна структуризація населених пунктів. Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки за допомогою програмного комплексу.

### **Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів**

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою :

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_\phi \times K_m, \quad (6)$$

де  $Ц_n$  – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$B$  – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$H_n$  – норма прибутку (6 %);

$H_k$  – норма капіталізації (3 %);

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

$K_m$  – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки підлягає індексації відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

Витрати на освоєння та облаштування території ( $B$ ) уключають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( $K_\phi$ ), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем), затвердженою наказом Держкомстату України від 05.11.98 № 377, зареєстрованою в Мін'юсті України 14.12.98 за № 788/3228, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин

земельної ділянки різного функціонального використання є виключно затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки ( $K_m$ ), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою :

$$K_m = K_{m1} K_{m2} K_{m3} \quad (7),$$

де  $K_{m1}$  – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{m2}$  – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко–планувальної зони);

$K_{m3}$  – локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення  $K_m$  є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів установлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в послідовності відповідно до пунктів.

Середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування ( $C_{нм}$ ) визначається за формулою :

$$C_{нм} = \frac{B \times H_p}{H_k} \times K_{m1}, \quad (8)$$

Значення коефіцієнта  $K_{m1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

– чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;

– входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. осіб і більше;

– наявність у населеного пункту статусу курорту;

– входження до зон радіаційного забруднення.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

– неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;

– доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою :

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} К_{м2} \quad (9),$$

де  $Ц_{нз}$  – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта  $К_{м2}$  визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів  $К_{м2}$  для груп населених пунктів з різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ( $Ц_{н}$ ) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою :

$$Ц_{н} = Ц_{нз} К_{ф} К_{м3} \quad (10),$$

Значення коефіцієнта  $К_{м3}$  визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає

цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого, ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення КмЗ враховувати локальні фактори, наведені в додатку 1, таблиця 3.7, при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обслідування населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів.

Земельно–оціночна структуризація населених пунктів. Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки за допомогою програмного комплексу.

В сучасних умовах перехідного періоду до ринку землі грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- 1) природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- 2) адміністративно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- 3) екологічного стану;
- 4) функціонального призначення.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання і розташування земельної ділянки.

Грошову оцінку земель населених пунктів здійснює Державний комітет України із земельних ресурсів. Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється переважно проектними інститутами–розробниками генеральних планів.

Грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки міста визначається за формулою :

$$Ц_n = \frac{З \times Н_p}{Н_k} \times K_f \times K_m, (11)$$

де  $Ц_n$  – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки, **грн/м<sup>2</sup>**;

$З$  – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, **грн/м<sup>2</sup>**;

$Н_p$  – норма прибутку (6%);



Нк – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт функціонального використання;

Км – коефіцієнт місця розташування земельної ділянки.

З – включають: оновлену вартість підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання, газопостачання, дощової каналізації, санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожні мережі, міського транспорту до початку оцінки.

Кф – враховує відносну прибутковість економічної діяльності і встановлюється для певних категорій забудованих земель: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості та відкритих розробок; земель змішаного використання; транспорту і зв'язку; технічної інфраструктури: ландшафтно-рекреаційних територій і інших відкритих земель.

Км – враховує вплив ренти місцеположення і загальний рентний дохід. Він визначається за формулою :

$$K_m = K_{m1} + K_{m2} + K_{m3} \quad (12),$$

де  $K_{m1}$  – Коефіцієнт залежності рентного доходу від статусу населеного пункту (Регіональні фактори);

$K_{m2}$  – коефіцієнт залежно рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (зональні фактори);

$K_{m3}$  – коефіцієнт залежно рентного доходу від особливостей місця розташування земельної ділянки (локальні фактори).

Процес виконання грошової оцінки земель міста визначено «Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

На першому етапі визначається базова, середня для населеного пункту вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від статусу населеного пункту.

На другому етапі базова вартість диференціюється на зони в залежності від впливу на розмір рентного доходу: різниця в доступності, рівень інженерного забезпечення; благоустрій території, розвиток сфери обслуговування населення і екологічного якості території; привабливість середовища.

Економіко-плановане зонування території охоплює всю територію населеного пункту, незалежно від функціонального використання земель.

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки з урахуванням особливостей їх використання.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок (державними органами земельних ресурсів безпосередньо на замовлення юридичних і фізичних лип відповідно до встановленого порядку).

Відповідно до «Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель міста в залежності від рівня освоєння та облаштування територій і статусу в системах виробництва (державної, регіональної та місцевої) і розселення визначається за формулою :

$$Ц_{\text{нм}} = \frac{З \times \text{Нп}}{\text{Нк}} \times \text{Км1}, \quad (13),$$

де  $C_{\text{нм}}$  – базова вартість одного квадратного метра земель міста, **грн/м<sup>2</sup>**;

$Z$  – витрати на освоєння та облаштування території міста в розрахунку на **грн/м<sup>2</sup>**;

$\text{Нп}$  – норма прибутку (6 %);

$\text{Нк}$  – норма капіталізації (3 %);

$\text{Км1}$  – коефіцієнт, який враховує значення та статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах, виробництва і розселення.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території є дані державної статистичної звітності про натуральних і вартісних показниках, наданих міськими службами комунального господарства, а також матеріали чергових планів інженерних мереж, які ведуться міськими службами.

Базою для розрахунку витрат на освоєння та облаштування території на один квадратний метр є оцінювана територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту в установлених межах.

В межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється на економіко-плановані зони встановлюються на основі економічної оцінки території з урахуванням таких факторів:

- 1) неоднорідність функціонально-планованих якостей території;
- 2) доступність до центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;
- 3) рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- 4) рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- 5) екологічна якість території;
- 6) привабливість середовища.

Оцінювані райони визначаються: магістралями загальноміського значення, смугою відведення залізниці, природними обмеженнями і в окремих випадках межами ділянок виробничих підприємств.

Наступною стадією економіко-планованого зонування території міста є об'єднання оцінюваних районів в економіко-плановані зони. При цьому враховується дію трьох чинників:

- 1) суміжності районів;
- 2) переважно однотипне функціональне використання;
- 3) близькість значень індексу цінності території.

Вартість одного квадратного метра землі певного функціонального використання (Цп) визначається з урахуванням територіально-планованих, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її розташування і визначається за формулою :

$$Цп = Цнз \cdot Кф \cdot Кмз \quad (14),$$

де Цнз – середня для економіко-планованої зони вартість одного квадратного метра землі, **грн/м<sup>2</sup>**;

Кф – коефіцієнт використання земельної ділянки;

Кмз – локальні коефіцієнти, які враховують місце розташування земельної ділянки в межах зони.

Важливе значення для створення умов ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, залучення інвестицій має ще й грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Нормативною базою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є «Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (окрім земель населених пунктів)», Затверджена усіма інстанціями.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, які мають фіксовані межі і характеризуються певним місцеположенням, природними властивостями, фізичними параметрами і господарським станом.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель є відомості державних кадастрів, землевпорядної, лісовпорядної, містобудівної та проектно-технічної документації, інвентаризації земель, дані державної статистичної звітності.

В основу грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення кладеться капіталізований рентний дохід, або нормативний середньорічний економічний ефект, який створюється внаслідок використання відповідних земельних ділянок.

Істотним фактором, який впливає на порядок визначення і розмір грошової оцінки земель, має віднесення земель до певних категорій використання, тому що від цього значною мірою залежить визначення об'єктів оцінки і коефіцієнтів, які враховують особливості їх функціонального використання.

З огляду на галузевий характер віднесення земель до певних категорій, можливість приналежності однієї земельної ділянки до декількох категорій і складності, які виникають у зв'язку з цим, об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення нормативними актами визначено земельні ділянки, які використовуються за функціональним призначенням, незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

У всіх випадках, коли фактор, який враховується методикою, відсутня, значення відповідного коефіцієнта приймається рівним 1,00. Грошова оцінка земельних ділянок, які розміщені в зонах гарантованого добровільного відселення, зменшується на 20 %, а в зоні посиленого радіоекологічного контролю – на 10 %.

### **Грошова оцінка земель промисловості**

В основу грошової оцінки земель промисловості, належить капіталізований рентний дохід від цільового використання та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (РПНП) визначається за формулою :

$$R_{пнп} = (ТП - 3 - 3 K_{нр}) В_{зп} - В_{оф} \quad (15),$$

де РПТ – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, **грн/м<sup>2</sup>**;

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

3 – Виробничі витрати, **грн/м<sup>2</sup>**;

K<sub>нр</sub> – коефіцієнт норми рентабельності, який визначає обсяги витрат на розширене відтворення виробництва (на рівні 0,12):

В<sub>зп</sub> – балансова вартість будівель і споруд та інженерно-транспортної інфраструктури, яка на балансі даного підприємства, грн;

В<sub>оф</sub> – балансова вартість основних фондів підприємства, грн.

Нормативний обсяг товарів (ТП) – розрахункова величина, яку отримують, як твір виробничих витрат (3) і коефіцієнта нормативної рентабельності (1,15).

Значення річних виробничих витрат і балансової вартості основних фондів (В<sub>оф</sub>) і будівель і споруд (В<sub>зп</sub>) приймають за даними фінансового звіту і бухгалтерського балансу підприємства за попередній рік.

Формула рентного доходу важлива для розуміння економічної суті отриманого показника. Для практичних розрахунків її можна скоротити :

$$\begin{aligned} R_{\text{ппп}} &= (1,15 Z - Z - 0,12 Z) \times V_{\text{зп}} / V_{\text{оф}} = \\ &= 3 (1,15 - 1 - 0,12) V_{\text{зп}} / V_{\text{оф}} = 0,03 Z V_{\text{зп}} / V_{\text{оф}} \end{aligned} \quad (16),$$

Значення виробничих затрат (З) отримують як частка від ділення річних виробничих витрат на площу оцінюваного земельної ділянки (м<sup>2</sup>). Крім обліку рентного доходу, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки, на грошову оцінку впливають також регіональна виробнича інфраструктура і адміністративний, науково-технічний і соціально-культурний потенціал місця розташування земельної ділянки, а також тип її функціонального використання (різні види економічної діяльності мають різну відносну прибутковість). Зазначені фактори враховуються через застосування відповідних коефіцієнтів. З огляду на це грошова оцінка (Цн) визначається за формулою :

$$Цн = R_{\text{ппп}} T_k K_f K_m Пд \quad (17),$$

де Цн – грошова оцінка земельної ділянки;

R<sub>ппп</sub> – рентний дохід, який створюється за рахунок облаштування Земельного ділянки, **грн/м<sup>2</sup>**;

T<sub>k</sub> – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на 33 роки;

K<sub>f</sub> – коефіцієнт функціонального використання земельної Ділянки;

K<sub>m</sub> – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки;

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

Коефіцієнт (K<sub>m</sub>) враховує дві групи рентообразующих чинників – регіональні і локальні.

До регіональних факторів належать:

- 1) віддаленість від адміністративного центру;
- 2) віддаленість від найближчого населеного пункту, який має магістральні шляхи сполучення (залізниці, автомагістралі загальнодержавного значення, морські та річкові порти, аеропорти);
- 3) входження в приміську зону великих міст;
- 4) входження до зон радіоактивного забруднення.

До локальних рентообразующих факторів належать:

- 1) інженерно-інфраструктурні;
- 2) інженерно-геологічні;
- 3) історико-культурні;
- 4) природно-ландшафтні;

- 5) санітарно-гігієнічні;
- 6) територіально-планувальні.

Загальне значення коефіцієнта розташування земельної ділянки (Км) розраховується як добуток коефіцієнтів окремих регіональних і локальних факторів.

### **Грошова оцінка земель лісового фонду**

В основу розрахунку грошової оцінки земель лісового фонду належить капіталізацію нормативного середньорічного економічного ефекту від використання лісу, який диференціюється залежно від типу умов у відповідній зоні, групі і категорії захищеності лісів.

Нормативний економічний ефект від вирощування лісу розраховується, як різниця між оцінкою тієї продукції і послуг, які можна отримати в еталонному лісонасадженні за діючими цінами, і сумою нормативних витрат, пов'язаних з вирощуванням лісу за період обороту рубки, розрахованих за методом відносної вартості. Середньорічний ефект визначається, як частка від ділення одержаної величини на тривалість періоду обороту рубки в роках.

Середньорічний нормативний економічний ефект (Ел) капіталізується з терміном капіталізації (Тк) 50 років. Результати розрахунків фіксуються в таблицях.

Грошова оцінка ділянки під лісом визначається за формулою :

$$Ц_{лд} = Ц_{нол} \cdot П_{лд} \quad (18),$$

де  $Ц_{лд}$  – грошова оцінка ділянки під лісом, грн;

$Ц_{нол}$  – грошова оцінка 1 га лісу грн / га;

$П_{лд}$  – Площа ділянки, га.

### **Грошова оцінка земель водного фонду**

В основу розрахунку грошової оцінки цих земель належить нормативний середньорічний ефект від використання водного об'єкта, на який оцінюється земельній ділянці. Його розраховують, як частку загальної суми середнього ефекту, який створюється за рахунок використання водного об'єкта. Частина землі в загальному економічному ефекті встановлена в розмірі 0,33 (вважається, що решта створюється водними ресурсами і виробничими фондами).

Нормативний середньорічний економічний ефект, що утворений земельною фактором, визначається за формулою :

$$Е_{н} = (Є_{в} + Е_{п} + Е_{г} + Е_{з} + Е_{рг} + Е_{вт} + Е_{р}) \cdot 7 \cdot 0,33 \quad (19),$$

де  $Є_{в}$ ,  $Е_{п}$ ,  $Е_{г}$ ,  $Е_{з}$ ,  $Е_{рг}$ ,  $Е_{вт}$ ,  $Е_{р}$  – розрахунковий нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкта (грн.) відповідно для: водопостачання міського і сільського населення; промислового та агропромислового водопостачання; виробництва гідроелектроенергії; зрошення

та обводнення сільськогосподарських земель; ведення рибного господарства; транспортних цілей; лікувально-оздоровчих і туристичних цілей та масового відпочинку населення.

З урахуванням конкретних значень цих величин формула грошової оцінки земельної ділянки під водою придбає такий вигляд :

$$Цн = Ен \times Тк \times К1 \times К2 \times К3 \times Пд \quad (20),$$

де Цн – грошова оцінка земельної ділянки, грн;

Тк – термін капіталізації, встановлений на 33 роки;

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.

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого,

Рекреаційного та історико-культурного призначення

Оцінку проводять за формулою :

$$Цн = Е \times Тк \times Кмц \times Пд \quad (21),$$

де Цн – грошова оцінка земельної ділянки, грн;

Тк – срок капіталізації, встановлений на 33 роки;

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.

Грошова оцінка земель природоохоронних, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення

Оцінку проводять за формулою :

$$Кнц = Кр1 \times Кр2 \times Кр3 \times Кр4 \times Кц \times Кс \quad (22),$$

де Кр1, Кр2, Кр3, Кр4 – коефіцієнти розміщення ділянки щодо приміських зон, зон адміністративних центрів, щодо шляхів сполучення, що до радіоактивного забруднення;

КЦ – коефіцієнт цінності об'єктів різного призначення;

Кс – коефіцієнт статусу природоохоронного, оздоровчого та історико-культурного призначення.

### ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 3

## НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕДЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНШИХ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

### Тема 9 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (землі) покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється 33 роки.

Нормативна грошова оцінка здійснюється окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах, створених на базі реформованих колективних сільськогосподарських підприємств та інших підприємств, обчислюється після уточнення меж і площ земель.

Нормативна грошова оцінка земель в Україні

Для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою :

$$Р_{дн} = (У \times Ц - З - З \times К_{нр}) : Ц \quad (23),$$

де  $Р_{дн}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$У$  – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$  – ціна реалізації центнера зерна в гривнях;



З – виробничі затрати на гектар;

К<sub>нр</sub> – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу (Р<sub>дн</sub>) у сільському господарстві, за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід (Р<sub>ан</sub>), який додається до диференціального рентного доходу, і таким чином обчислюється загальний рентний дохід (Р<sub>здн</sub>).

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур за формулою :

$$P_{дн(б)(с)(п)} = \frac{P_{дн} \times P_{д(б)(с)(п)}}{P_{д}}, \quad (24)$$

де Р<sub>дн(б)(с)(п)</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

Р<sub>дн</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

Р<sub>д(б)(с)(п)</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

Р<sub>д</sub> – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у гривнях).

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою :

$$Г_{оз} = Р_{здн} \times Ц \times Т_{к} \quad (25),$$

де Г<sub>оз</sub> – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у гривнях);

Р<sub>здн</sub> – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);

Ц – ціна центнера зерна (у гривнях);

Т<sub>к</sub> – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Нормативна грошова оцінка земель в Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах

На підставі матеріалів економічної оцінки земель вираховується диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними

насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їх адміністративних районах за формулою :

$$P_{дн}(p) = \frac{P_{дн}(Y) \times P_{д}(p)}{P_{д}(Y)} \quad (26),$$

де  $P_{дн}(p)$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в регіоні (Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах) (у центнерах);

$P_{дн}(Y)$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (Y) (у центнерах);

$P_{д}(p)$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями та пасовищами за оцінкою цих угідь у регіоні (Автономній Республіці Крим, областях, та їх адміністративних районах) (у гривнях);

$P_{д}(Y)$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь в Україні (Y) (у гривнях).

У разі відсутності економічної оцінки орних земель під зерновими культурами у розрахунках використовуються показники економічної оцінки ріллі в цілому.

У регіонах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

До диференціального рентного доходу  $P_{дн}(p)$  в Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою 4, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, установлена в Україні на 1 га угідь – 1,6 ц), що становитиме загальний рентний дохід ( $P_{здн}$ ).

На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою :

$$P_{дн(п)} = \frac{P_{дн(р)} \times P_{д(п)}}{P_{дн(р)}}, \quad (27)$$

(27),

де  $R_{д(п)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п) (у центнерах);

$R_{д(р)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в адміністративному районі (р) (у центнерах);

$R_{д(п)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому в земельно–оцінювальному районі), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях);

$R_{д(р)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою в адміністративному районі (р) (у гривнях).

У разі відсутності економічної оцінки орних земель під зерновими культурами в розрахунках використовуються показники економічної оцінки ріллі в цілому.

У сільськогосподарських підприємствах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюється на підставі експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою

$$R_{д(п)} = \frac{S(P_{д\text{ агр}} \times \Pi_{\text{агр}})}{S\Pi_{\text{агр}}}, \quad (28)$$

де  $R_{д(п)}$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях);

$P_{д\text{ агр}}$  – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за агровиробничими групами ґрунтів (у гривнях);

$\Pi_{\text{агр}}$  – площа агровиробничих груп ґрунтів за відповідними угіддями (у гектарах);

S – знак суми.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами,

обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена в Україні на гектар угідь – 1,6 ц).

На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від’ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з гектара.

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється, виходячи з грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) розраховується на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою

$$\Gamma_{\text{agr}} = \frac{\Gamma \times B_{\text{agr}}}{B}, \quad (29)$$

де  $\Gamma_{\text{agr}}$  – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

$\Gamma$  – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$B_{\text{agr}}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

$B$  – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ Агро виробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

## Тема 10 Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів

Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів. Особливості розрахунку коефіцієнту, який враховує місце розташування земель. Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Рд} \times \text{Ск} \times \text{Км} \times \text{Кв} \times \text{Кмц} \times \text{Кі} \quad (30),$$

де Пд – площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, кв. м.;

Рд – рентний дохід на один кв. м площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з додатком 1 до цього Порядку, гривень на рік;

Ск – строк капіталізації, років;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

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

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Строк капіталізації рентного доходу визначається для всіх категорій земель (крім земель лісогосподарського призначення) і становить 33 роки, для земель лісогосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км) (крім земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду), визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах), за формулою

$$\text{Км} = \text{Кр} \times \text{Кл} \quad (31),$$

де Кр – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

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

Для земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (Км), приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу ( $K_p$ ), визначається за формулою

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3} \quad (32),$$

де  $K_{p1}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

$K_{p2}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

$K_{p3}$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $K_{p1}$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту ( $D$ ), для відповідної категорії земель визначається за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду)

$$K_{p1} = \frac{\left( \frac{C_{nm} \times K_{пт}}{C_k \times P_d \times K_{p2} \times K_{p3}} - 1 \right) \times (D - L)}{D} \quad (33),$$

де  $C_{nm}$  – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006;

$K_{пт}$  – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів;

$C_k$  – строк капіталізації (33 роки);

$P_d$  – рентний дохід на один кв. м 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 цього Порядку, гривень на рік;

$K_{p2}$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення;

$K_{p3}$  – коефіцієнт, який враховує розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

$D$  – ширина зони впливу населеного пункту;

Л – 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 рівним одиниці.

Для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду коефіцієнт  $K_{p1}$  приймається рівним 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 рівним 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 цього Порядку як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), визначається за формулою

$$K_v = K_{v1} \times K_{v2} \times K_{v3} \times K_{v4} \quad (34),$$

де  $K_{v1}$  – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки;

$K_{v2}$  – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення<sup>4</sup>

$K_{v3}$  – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю<sup>4</sup>

$K_{v4}$  – 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.

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень ( $K_{v3}$ ), визначається за формулою:

$$K_{v3} = K_{l1} \times K_{l2} \times K_{l3} \quad (35),$$

де  $K_{l1}$  – коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов;

$K_{l2}$  – 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, в 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.

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.

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.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів (Кв4), визначається за формулою

$$Кв4 = Квд1 \times Квд2 \times Квд3 \quad (36),$$

де Квд1 – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта;

Квд2 – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта;

Квд3 – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта.

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), визначається для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою:

$$Кмц = Кмц1 \times Кмц2 \quad (37),$$

де Кмц1 – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

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 лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення коефіцієнт (Кмц) прирівнюється до одиниці, а для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення: для об'єктів місцевого значення – 3,3; для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9.

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.



**Особливості розрахунку коефіцієнту, який враховує місце розташування земель.**

**НОРМАТИВИ рентного доходу для відповідної категорії земель**

Категорія земель	Рентний дохід, грн/кв. м на рік
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,1179
Землі оздоровчого призначення	0,0752
Землі рекреаційного призначення	0,0627
Землі історико-культурного призначення	0,1191
Землі лісогосподарського призначення	0,0063
Землі водного фонду	0,0211
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,6637

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

**КОЕФІЦІЕНТИ**, які враховують ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів (Кпт)

Чисельність осіб у населених пунктах, тис. осіб	Коефіцієнт Кпт
до 20	0,75
від 20 до 50	0,50
від 50 до 100	0,40
від 100 до 250	0,35
від 250 до 500	0,30
від 500 до 1000	0,25
від 1000 до 2000	0,20
понад 2000	0,15

**ШИРИНА** зони впливу населених пунктів (Д)

Типи населених пунктів	Ширина зони впливу, км
Столиця України м. Київ	50
Міста – обласні центри, міста Севастополь та Сімферополь	30
Міста обласного значення з чисельністю понад 50 тис. Осіб	20
Міста обласного значення з чисельністю менше 50 тис. Осіб	10
Міста районного значення та селища із статусом районного центру	5

## **Тема 11 Оформлення звіту з оцінки земельної ділянки та його надання замовнику. Технічна документація**

Вихідні документи для проведення грошової оцінки земель. Складання звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Технічна документація для земельної ділянки. За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки згідно з додатком 2.

За результатами 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 включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- вкопювання з кадастрових карт (планів) з 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  $Kp1$ ,  $Kp2$ ,  $Kp$ ,  $Kл$ ,  $Kм$  для кадастрового кварталу.

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видаються відповідним територіальним органом Держземагентства України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району (додаток 21 до цього Порядку).

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 включає:

- 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/кв. м та грн заземельну 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 жовтня 2012 року № 1051.

## СПИСОК ДЖЕРЕЛ

### *Список використаної та рекомендованої літератури*

1. Мамонов К. А. 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. – 2014. – 191 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посібник / [Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха]. – Київ : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
3. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : ЦУЛ, 2009. – 434 с.
4. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – МОН Львів : Видавництво Львівської політехніки, –2010. – 296 с.
5. Харрисон Г. С. «Оценка недвижимости» : учеб. пособие / Г. С. Харрисон. – М. : Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
6. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / В. А. Горемыкин. – М. : Высшее образование, 2007. – 456 с.
7. Петрушина В. Операции с недвижимостью: монография / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. – Харьков : Фактор, 2010. – 656 с.
8. Операции с землей : монография / [К. Пейчев, Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков]. – Харьков : Издательский дом Фактор, 2013. – 1040 с.
9. Мамонов К. А. Анализ рынка недвижимости и технологии риелторского бизнеса : монография / К. А. Мамонов, С. М. Кобзан, Т. В. Аноприенко. – Харьков : ФЛП Панов А. Н., 2016. – 158 с.
10. Кобзан С. М. Рынок недвижимости : от риэлтора до инвестора : монография / С. М. Кобзан, А. В. Попов, В. В. Рыльцева. – Харьков : ФЛП Панов А. Н., 2017. – 128 с.
11. Пузенко С. А. Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине : учебник / С. А. Пузенко. – Киев : ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
12. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / [Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев и др.]. – Киев : Принт-Экспресс, 2007.– 688 с.
13. Перович Л. М. Оцінка нерухомості: навчальний посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
14. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів : наукове видання / Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2006. – 324 с.

*Список законодавчих, нормативних документів  
та методичних рекомендацій до них*

15. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), № 3-4, 2002. – 12 с.
16. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17 – 112 с.
17. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003., № 11 – 461 с.
18. Про землеустрій // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36 – 282 с.
19. Про оцінку земель // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15 – 229 с.
20. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні // Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, С. 251.
21. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 // Офіційний вісник України від 26.09.2003 р., № 37, стор. 64, ст. 1995.
22. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31.
23. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року № 1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.
24. Про затвердження Методики оцінки майна: постанова Кабінету міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.
25. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.
26. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.

*Навчальне видання*

**КОБЗАН** Сергій Маркович

## **НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**

### **КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів 3 курсу денної і заочної форм навчання  
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір *С. М. Кобзан*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2018, поз. 15 Л

---

Підп. до друку 27.11.2019. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 3,6.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.  
Електронна адреса: [rektorat@kname.edu.ua](mailto:rektorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.