

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної бакалаврської роботи
на тему

**«ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ
ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА БАЗИЛЕВЩИНА
МАШІВСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ
ОБЛАСТІ»**

Розробив : **Палій Ігор Олегович**
студент гр. ЗБЗп,
Спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 18206

Керівник: **Литвиненко Тетяна Петрівна**
к.т.н., доц кафедри автомобільних доріг, геодезії,
землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до бакалаврської кваліфікаційної роботи
на тему

**«ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ
ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА БАЗИЛЕВЩИНА
МАШІВСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ
ОБЛАСТІ»**

Розробив : **Палій Ігор Олегович**
студент гр. ЗБЗп,
Спеціальності 193«Геодезія та
землеустрій»
№ з.к. 18206

Керівник: **Литвиненко Тетяна Петрівна**
к.т.н., доц. кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських

Консультанти:

з планувальної організації території **к.т.н., доц., Литвиненко Т.П.**

з земельно-правових питань **д.е.н., проф. Шарий Г.І.**

з економіки **к.е.н., доц. Скрильник А.С.**

з охорони навколишнього середовища **к.е.н., доц. Тимошевський В.В.**

Допустити до захисту

зав. кафедри **к.т.н., доц., Литвиненко Т.П.**

Зміст

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.

- 1.1. Нормативно правове забезпечення проведення грошової оцінки земель.....
- 1.2. Рівень вивчення питань грошової оцінки земель.....
- 1.3. Закордонний досвід проведення оцінки земель.....

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

- 2.1. Методика проведення нормативно грошової оцінки.....
- 2.2. Проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель.....
- 2.3. Проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.....
- 2.4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.....
- 2.5. Принципи економіко-планувального зонування території.....
- 2.6. Характеристика локальних факторів.....
- 2.7 Характеристика нової методики проведення нормативної грошової оцінки....

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА БАЗИЛІВЩИНА МАШІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.

- 3.1. Характеристика сучасного стану населеного пункту.....
- 3.2. Визначення середньої базової вартості земель населеного пункту с. Базилівщина, Машівської об'єднаної територіальної громади.....
- 3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського використання.....
- 3.4. Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарського призначення.....

ВИСНОВКИ.....

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....

ДОДАТКИ.....

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.....

					<i>БКР 3БЗп №18206</i>			
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
<i>Розроб.</i>		<i>Палій І.О.</i>			ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА БАЗИЛІВЩИНА МАШІВСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	<i>Лім.</i>	<i>Арк.</i>	<i>Акрушів</i>
<i>Перевір.</i>		<i>Литвиненко Т.П.</i>					3	78
<i>Реценз.</i>						Полтавська політехніка ім. Ю. Кондратюка, ННІАТБ, кафедра АДГЗ та СБ		
<i>Н. Контр.</i>								
<i>Затверд.</i>								

ВСТУП

Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного розвитку АПК, земельних відносин, та національної економіки в цілому.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території Європи. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % становлять сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. Такий потенціал може розглядатися як потужна конкурентна перевага України, проте його практична реалізація вимагає впровадження ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції.

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

Практичне здійснення земельної реформи, впровадження приватної власності на земельні ділянки та планового характеру використання землі потребують економічного механізму регулювання земельних відносин, основою якого ж оцінка землі.

Актуальність бакалаврської кваліфікаційної роботи обумовлена рядом питань зокрема наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними методами управління розвитком територій, реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціональних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Метою роботи є дослідження методики проведення нормативно-грошової оцінки земель населеного пункту з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупності вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Об'єктом дослідження є методика проведення нормативної грошової оцінки земель на території села Базилівщина Полтавського району Полтавської області.

Практична значущість полягає у необхідності встановлення точності визначення вартості землі, що є критичним елементом ефективної системи податкової оцінки. Вона робить свій внесок у правильність оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожний землевласник та землекористувач заплатить свою справедливую частину податку.

Правильна і точна оцінка вартості землі забезпечує правильність прийняття рішень в галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі. Набутий досвід купівлі (наприклад, земельної ділянки), яка належить кому-небудь, дає право володіти, користуватися і розпоряджатися нею за умови виконання обмежень, які встановлені законодавством при продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Також використання багаторічної практики зарубіжних учених дали змогу українським фахівцям розробити свою, адаптовану до наших умов, методику оцінювання земель, зокрема й міських територій. Грошова оцінка земель в Україні здійснюється понад 11 років. Неупереджений аналіз пройденого шляху дає відчуття тієї, справді, величезної роботи, яка була виконана всіма, хто займався оцінкою землі в нашій державі. В 1997 році, коли тільки починався процес підготовки спеціалістів із оцінки земель не вистачало фахівців із практичним досвідом у цій справі, бракувало знань. Грошова оцінка земель є складовою державного

земельного кадастру. Земельним кодексом встановлено два різновиди грошової оцінки земель в Україні: нормативна та експертна.

Грошова оцінка землі є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для встановлення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.

1.1. Нормативно-правове забезпечення проведення грошової оцінки земель.

Особливості нормативно-правової бази економічного та фінансового регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку земель, взаємозв'язком між платністю землеволодіння і землекористування та товарністю землі в умовах системи, де домінує приватна власність на неї. На нинішній час оподаткування є найширшою сферою використання результатів грошової оцінки. І зі становленням ринку земель її застосування в інших сферах, які регулюють земельні відносини, зростатиме. Складовою нормативного регулювання грошової оцінки земель є визначення суб'єктів, надання права юридичним та фізичним особам її реалізації. Стаття 23 Закону України «Про плату за землю» визначає, що грошова оцінка земельної ділянки проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Оцінка земель включає такі види: бонітування ґрунтів; економічну оцінку земель; грошову оцінку земельних ділянок.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та праваоренди, ціноутворенні, обліку сукупності вартісних засобів виробництва, визначенні ставок земельного податку, розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів [1].



Рис. Структурно-логічна схема правового забезпечення проведення грошової оцінки земель.

Грошова оцінка землі - вихідна база для здійснення операцій із земельними частками (паями), ринкова ціна яких установлюється на основі співвідношення попиту і пропозиції, а також для визначення стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах [4]. Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру, внутрішньогосподарського землеустрою, а земель населених пунктів - їхні генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови [5].

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення й порядку проведення може бути нормативною та експертною. Нормативна грошова оцінка.

земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні й даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробленні показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок застосовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних угод щодо земельних ділянок та на них, крім випадків, визначених Законом «Про оцінку земель», а також іншими законами [1].

Перспективи становлення і розвитку ринку земель визначають сферу використання результатів грошової оцінки землі, яка відповідно до статті 24 Закону України «Про плату за землю» застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. В основу визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід.

Величина грошової оцінки добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється на 33 роки. Грошова оцінка здійснюється окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно: в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках. В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки [5].

Відповідно до Закону України «Про плату за землю» використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначаються залежно від грошової оцінки земель. Кошти, одержані від плати за землю, можуть використовуватися, зокрема, для ведення державного земельного кадастру, розроблення містобудівної документації, проведення земельної реформи. Налічуються понад 10 видів

земельних податків і зборів: податок на земельну власність, підвищення її вартості (земельні поліпшення), на прибуток від землі, право забудови, передачу прав на землю, її дарування, податок-штраф на незабудовану землю або за її нерациональне використання, мито за реєстрацію операції купівлі-продажу землі тощо. Недостатня врегульованість законодавства щодо плати за землю призводить до того, що земельний податок становить у бюджеті населеного пункту від 7 до 15%, тоді як у розвинених країнах - це 30-80% муніципальних коштів. Здійснення грошової оцінки землі населених пунктів дає змогу збільшити прибуток від земельного податку в місцевому бюджеті на 15-30%. При цьому слід зазначити, що ці надходження одна з найсталіших статей доходу в бюджеті, тому що не залежать від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів [2]. Грошова оцінка є найдієвішим важелем, за допомогою якого можна поповнити місцевий бюджет. Надходження до бюджету зростають за рахунок стягнення плати за землю на основі диференційованих ставок земельного податку.

Отже, нормативно-правове забезпечення проведення грошової оцінки земель здійснюється кодексами, законами, постановами та наказами, які мають значну кількість недоліків і потребують доопрацювання. Особливості нормативно правової бази економічного та фінансового регулювання земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку земель і сферою використання результатів грошової оцінки землі.

1.2. Рівень вивчення питань грошової оцінки земель

З 60 мільйонів гектарів землі в Україні 42 мільйони, або 69%, становлять сільськогосподарські угіддя. З 17 мільйонів гектарів несільськогосподарських земель 10,6 мільйонів гектарів складають ліси, 2,5 мільйонів гектарів – забудовані землі, 2,4 мільйони гектарів – землі водного фонду [6, с. 2]. У структурі сільськогосподарських угідь більше 32 мільйонів гектарів, або 78%, займає рілля.

Як зазначають фахівці ФАО, третина світового запасу родючого чорнозему, який покриває більше половини орних земель України, велике різноманіття кліматичних зон, сприятлива температура та вологість, є привабливими умовами для виробництва широкого асортименту сільськогосподарських культур, включаючи зернові та олійні культури [7]. Саме усі ці фактори повинна визначати та враховувати масова оцінка земель з метою забезпечення ефективного правового регулювання земельних відносин.

Відповідно до Міжнародного стандарту масової оцінки нерухомості, масова оцінка являє собою процес визначення вартості групи об'єктів нерухомості станом на конкретну дату з використанням загальних даних, стандартизованих методів та статистичного тестування [8].

Масова оцінка земель є важливим елементом системи оподаткування нерухомості в більшості країн світу. Крім формування податкової бази, масова оцінка покликана вирішувати ряд завдань державного регулювання земельних відносин.

Статтею 1 ЗУ «Про оцінку земель» встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими процедурами [9]. Аналогічне визначення поняття «нормативна грошова оцінка земель» надане підпунктом 14.1.125 пункту 14.1 ст. 14 ПКУ, який гласить, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок для цілей цього Кодексу є капіталізованим рентним доходом з земельної ділянки, визначеним відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Оцінюючи ці законодавчі визначення, М. Г. Ступень слушно зазначає, що вони не враховують такий фактор цінності землі, який визначається співвідношенням попиту і пропозиції на ринку [10, с. 302]. А Ю. М. Палеха також вважає, що в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить оціночна вартість, яка є різновидом неринкової бази оцінки, що

створюється внаслідок дії наперед заданих (а не тих, що виникають в результаті дії ринкових механізмів) факторів та показників [11, с. 287]. Таким чином, в літературі зазначається, що введена законодавством України нормативна грошова оцінка земель абстрагована від ринкових факторів, оскільки не враховує основний з них – співвідношення попиту і пропозиції на землю.

З вищенаведеного також випливає, що суть нормативної грошової оцінки земель проявляється, в першу чергу, в визначенні капіталізованого рентного доходу з земельної ділянки. Поняття «капіталізація» розкривається Законом України «Про оцінку земель» (ч. 1 ст. 1) як визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання. При цьому законодавець під рентним доходом (земельною рентою) розуміє дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від місця розташування земельної ділянки. Тобто нормативна грошова оцінка земельних ділянок формується шляхом визначення такої вартості об'єкта оцінки, яка відображає дохід, що потенційно можна отримати з землі з урахуванням її якості, місця розташування тощо.

Згідно зі ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на землях усіх категорій та форм власності. Однак, законодавство диференціює випадки, коли така оцінка земель проводиться обов'язково або за бажанням власника чи користувача земельної ділянки.

Розглянемо випадки обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Так, згідно з ст. 13 ЗУ «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково повинна проводитись у разі:

- 1) визначення розміру земельного податку. Статтею 269 ПКУ встановлено, що платниками земельного податку є: власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі. При цьому нормативна

грошова оцінка земельних ділянок слугує базою оподаткування. Ставка податку на земельні

ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки (ст. 274 ПКУ). При цьому, ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12% від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання.

2) визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Пунктом 288.5 статті 288 ПКУ встановлено, що річна сума розміру орендної плати за земельну ділянку не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території та не може перевищувати 12% від нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

3) визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, крім випадків визначення розміру податку при спадкуванні спадкоємцями першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою. У цьому формулюванні закону мова йде про те, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки проводиться для визначення розміру державного мита. Відповідно до Декрету КМУ «Про державне мито» [12], «державним митом» є плата за вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами та іншими уповноваженими суб'єктами. Саме від розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок обраховується й розмір плати за вчинення відповідних нотаріальних дій. Крім того, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для цілей оподаткування доходу, отриманого

платниками податків при укладенні договорів міни, спадкування або дарування у випадках, передбачених законодавством;

4) визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Згідно з ч. 1 ст. 207 ЗКУ, втрати сільськогосподарського лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. Розміри відповідних втрат визначаються згідно Порядку визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 р. № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» [13]. Слід відмітити, що формули, за якими розраховуються такі втрати, не містять серед складових нормативної грошової оцінки відповідних земельних ділянок. Натомість, використовуються «нормативи втрат», показники яких в тисячах гривень за 1 гектар наведені в зазначеному Порядку, залежать від місцезнаходження та категорії земель. Крім нормативів втрат до елементів формули належить площа ділянки сільськогосподарських угідь, бал бонітету конкретної ділянки сільськогосподарських угідь, бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополі, коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь;

5) розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Відповідно до ст. 205 ЗКУ, економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель передбачає надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам; виділення коштів державного або місцевого бюджетів для відновлення попереднього стану земель; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану;

компенсації з бюджетних коштів внаслідок тимчасової консервації деградованих або малопродуктивних земель;

б) відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і культурно-оздоровчих споруд. Ціна земельної ділянки площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і культурно-оздоровчих споруд визначається за нормативної грошовою оцінкою, вказаною у технічній документації.

Ще одним важливим випадком обов'язкового використання результатів нормативної грошової оцінки землі є те, що вона слугує базою оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи. Згідно з п. 292-1.2 ПКУ, базою оподаткування податком для платників єдиного податку четвертої групи для сільськогосподарських товаровиробників є нормативна грошова оцінка одного га сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня базового податкового (звітного) року. Ставки податку коливаються у відсотках від бази оподаткування, залежно від категорії земель та їх розташування.

Вагоме значення результату нормативної грошової оцінки земель мають для вчинення нотаріальних дій, пов'язаних з переходом прав на земельну ділянку. Так, пунктом 1.11 Глави 2 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 [14], передбачено, що при посвідченні правочинів щодо відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених Законом України «Про оцінку земель», нотаріус вимагає надати йому документи про грошову (нормативну або експертну) оцінку відчужуваної земельної ділянки. Це означає, що у випадках, коли передбачене обов'язкове використання результатів нормативної грошової оцінки земель, нотаріус повинен вимагати надання відповідної документації з нормативної оцінки земель. Якщо ж законом передбачене обов'язкове проведення експертної оцінки, тоді нотаріус має використовувати її результати.

На практиці нотаріуси поряд з одним видом грошової оцінки земель, часто вимагають надати й результати іншого виду грошової оцінки земель. При цьому вони зазначають, що експертна грошова оцінка земельної ділянки не може бути нижчою її нормативної грошової оцінки. Вважаємо, такі твердження безпідставними. Адже при проведенні експертної грошової оцінки земель враховується кон'юнктура ринку, співвідношення попиту та пропозиції тощо, тоді як у результатах нормативної грошової оцінки земель такі фактори не враховуються. Проілюструвати цю тезу можна на прикладі територій Донецької і Луганської областей, де проводиться Антитерористична операція. Нормативна грошова оцінка цих земель не змінилася, але їх ринкові ціни зазнали істотних змін в сторону зниження через проведення військових дій тощо.

До названих випадків обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок пропонується додати ще один – з метою визначення вартості земельних ділянок державної та комунальної власності для цілей їх викупу фізичними та юридичними особами - власниками об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що розташовані на цих земельних ділянках. Така пропозиція міститься у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення права власників об'єктів нерухомого майна на викуп земельних ділянок державної та комунальної власності» № 4804 від 14.06.2016 р., яким викуп земельних ділянок державної та комунальної власності запропоновано здійснювати за ціною, що дорівнюватиме розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок [15]. Загалом ми позитивно оцінюємо намагання ряду народних депутатів України по-іншому врегулювати порядок викупу земельної ділянки власником будівлі (споруди), що на ній розташована. Водночас вважаємо, що такий викуп повинен бути здійснений за ціною, що дорівнює експертній грошовій оцінці земельних ділянок, а не нормативній. Так, експертна грошова оцінка проводиться з врахуванням усіх особливостей конкретної земельної ділянки, на основі принципу найбільш ефективного використання земельної ділянки, як результат – вартість земельної ділянки визначається індивідуально, що більш

повно забезпечує інтереси держави або місцевої громади при відчуженні земельних ділянок державної та комунальної власності.

Таким чином, аналіз практики обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок свідчить, що по-перше, найбільш значущим та найбільш поширеним є обов'язкове використання результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок з метою визначення розміру земельного податку та розміру єдиного податку четвертої групи. Тобто основною функцією цього виду грошової оцінки земель є фіскальна. По-друге, нормативна грошова оцінка земель зазвичай використовується у відносинах, в яких одним з учасників є держава в особі уповноважених органів влади (наприклад, при передачі в оренду земель державної власності) або метою яких є захист інтересів держави. Отже, можна стверджувати, що однією з ознак нормативної грошової оцінки земель є активна участь держави у регулюванні суспільних відносин щодо проведення та використання такої оцінки земель.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка проводиться щодо земельних ділянок: 1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж раз на 5-7 років; 2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років. Таким чином, з метою актуалізації нормативної грошової оцінки земель законодавець встановлює періодичність її проведення.

Такий підхід законодавця неодноразово піддавався критиці [17, с. 187], [16, с. 63] з огляду на недоцільність закріплення часового діапазону проведення оцінки. Мається на увазі, що краще встановити конкретну періодичність проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, наприклад, раз у п'ять років, а не від п'яти до семи років. Оскільки в останньому формулюванні чітка періодичність проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок не встановлена. Ми повністю поділяємо таку оцінку періодичності проведення нормативної грошової оцінки земель. |

На сьогодні нормативна грошова оцінка земель досі проведена не на всій території України. Але багато зауважень викликають і результати проведеної нормативної грошової оцінки земель. Ситуація, коли різниця між даними первинної проіндексованої та повторної нормативної грошової оцінки однотипних населених пунктів сягає від 3 до 7 та більше разів, залишається прикриттям явищем сучасного стану роботи багатьох територіальних органів земельних ресурсів [6, с. 4].

Окрім того, повноцінна, тобто комплексна нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель була проведена в 1995 році. В основу її визначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної ще в 1988 році. Використання настільки застарілих даних та коефіцієнтів спотворює результати такої оцінки земель та не може бути застосоване для регулювання земельних відносин. Тим не менше, Постановою КМУ «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [18] було здійснено індексацію показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 01.07.1995 року на коефіцієнт 1,756. Цей єдиний для всіх областей України коефіцієнт не дозволяє врахувати специфічних особливостей регіонів та характеристик відповідних земель. Його застосування призвело до збільшення податкового навантаження, орендної плати за договорами оренди сільськогосподарських земель, що особливо стало відчутно для фермерських господарств, особистих селянських господарств тощо. Тому ми погоджуємось з думкою Н. Солов'яненко, яка вважає, що практика використання індексації показників нормативної грошової оцінки є недосконалою, оскільки не може бути, що в усіх суб'єктів господарювання одночасно відбуваються однакові зміни як у продуктивності сільськогосподарських земель, так і в ефективності вкладеного у виробництво капіталу [19, с. 30].

Крім того, індексація нормативної грошової оцінки земель передбачена не тільки земельним, а й податковим законодавством України (ст. 289 ПКУ). Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері

земельних відносин, використовуючи індекс споживчих цін за попередній рік, щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель

несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року. У зв'язку з цим не пізніше 15 січня поточного року відомості про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель доводяться до населення та відповідних органів державної влади.

Таким чином, вищевикладене дає підстави для позитивної оцінки нововведень Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що затверджена постановою КМУ від 16.11.2016 р. № 831 [20]. Так, згідно з п.2 цієї Методики, інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, поряд з даними державного земельного кадастру, стала документація із землеустрою [20, п.2]. Крім того, з прийняттям зазначеної Методики вдалося відійти від того, що в основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель клався рентний дохід, який створювався при виробництві зернових культур і визначався за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Відтепер нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь) [20, п. 3]. Вважаємо, що закладені у Методиці показники капіталізованого рентного доходу, формули визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення та нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів угідь природно-сільськогосподарського району, дозволять більш точно провести нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Звичайно, масова оцінка земель не дає можливості врахувати всі індивідуальні характеристики конкретної земельної ділянки. Однак, враховуючи перспективи використання новітніх інформаційних систем та технологій при

проведенні масової оцінки земель, можна очікувати підвищення рівня повноти врахування особливостей кожної земельної ділянки чи території у результатах їх нормативної грошової оцінки.

Більше 20-ти років тому Олівер Олдман, представник Гарвардської юридичної школи висловив думку про те, що успішні апеляції з податку на вартість землі повинні братись до уваги при оцінці інших земель [224]. Він писав, що ключ до точної оцінки земель – в процесі картографування її вартості. Тепер ці технології є такими, що широко використовуються при оцінці земель як за кордоном, так і в Україні. У зв'язку з цим найбільша зміна в практиці оцінки за останні три десятиліття полягає у використанні комп'ютерів та математичних формул для встановлення взаємозв'язку між характеристиками власності та цінами продажу. Цей підхід відомий як комп'ютеризована система масової оцінки (САМА), яка входить до будь-якого програмного пакету, що використовується державними установами для визначення вартості нерухомості з метою її оподаткування [21].

У цьому контексті необхідно також згадати про ГІС-технології, які також являють собою комп'ютерну систему, яка дає можливість аналізувати, використовувати, редагувати зображення географічних даних з супровідною статистичною інформацією щодо земель. Використання цих технологій в практиці нормативної грошової оцінки земель, як вказують науковці, має ряд переваг. Серед основних з них є скорочення термінів виконання робіт, підвищення якості проектної документації, можливості практично необмеженого тиражування результатів оцінки, уніфікації проектних матеріалів [22, с. 58]. Вважаємо, що якісне проведення нормативної грошової оцінки земель з використанням новітніх інформаційних технологій може мати й правові наслідки, зокрема, спрощення правової процедури нормативної

грошової оцінки земель, забезпечення правової визначеності у формулюванні прав і обов'язків учасників правовідносин щодо нормативної грошової оцінки земель, підвищення юридичної безспірності результатів оцінки земель тощо.

Перспективним напрямом вдосконалення нормативної грошової оцінки земель має стати запровадження в нашій країні загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення як оцінки, яка проводиться одночасно на землях на території всієї країни. Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення має проводитися на землях сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів окремих районів (територіальних громад) відповідних областей. Підставою для проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має бути рішення Кабінету Міністрів України. З метою реалізації даної пропозиції доцільно внести відповідні зміни у ЗУ «Про оцінку земель».

Таким чином, аналіз правового регулювання нормативної грошової оцінки земель в Україні дає підстави для виділення таких її юридичних ознак: 1) проводиться відповідно до закріплених у нормативно-правових актах процедур та нормативів; 2) є обов'язковою для застосування у таких сферах земельних відносин, як визначення розміру земельного податку; визначення розміру єдиного податку четвертої групи; визначення розміру орендної плати земель державної або комунальної власності; визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок; визначенні втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва тощо; 3) активна роль держави у регулюванні суспільних відносин щодо нормативної грошової оцінки земель; 4) проводиться систематично; 5) виражається у грошовій формі.

Для того, щоб надати визначення поняття нормативної грошової оцінки земельних ділянок, потрібно дослідити зміст та виявити особливості правовідносин щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок та їх структурних елементів.

1.3. Закордонний досвід проведення оцінки земель.

На сьогодні ні на світовому, ні на європейському рівні відсутні єдині підходи і методи оцінки земельних ділянок. Вивчення сучасного світового досвіду оцінки земельних ресурсів показує, що практично у всіх розвинених країнах світу вона є завданням державного масштабу.

Саме виходячи з розуміння необхідності у впровадженні єдиного підходу до оціночної діяльності, у 1981 році було створено Міжнародний комітет по стандартах оцінки нерухомості (МКСОН), головними завданнями якого є формулювання і публікація в суспільних інтересах стандартів і практичних рекомендацій щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності та здійснення діяльності з метою поширення цих матеріалів у світовому масштабі. Міжнародні стандарти оцінки були визнані міжнародною спільнотою, про що свідчить внесення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та соціальної ради ООН [23].

Якщо звернутися до історії даного питання, то, наприклад, величезний досвід оцінки земель був накопичений в країнах Східної Європи, колишньої НДР, Польщі, Болгарії та ін. У своїх дослідженнях східно-європейські вчені та дослідники спиралися на досвід СРСР. Зокрема, положення російської ґрунтово-географічної Докучаєвської школи спиралися на вивчення природних особливостей ґрунтів та, на їх основі, проведення економічної оцінки. В.В. Докучаєв встановив закономірності поширення ґрунтів і розробив метод профільного вивчення ґрунтів в сукупності з факторами ґрунтоутворення [24].

Якщо звернутися до досвіду європейських держав, то, наприклад, в ГДР основу земельного кадастру склала класифікація Г. Штремме. За основу оцінки бралися такі фактори, як механічний склад, генезис материнських порід, і ступінь окультуреності земель, клімат, рельєф, транспортна забезпеченість дорогами та умовами збуту продукції [25].

У Польщі бонітування та економічна оцінка проводиться Міністерством

сільського господарства на основі таких ознак: механічний склад, потужність орного горизонту, структура і домішки, кислотність, водні властивості ґрунтів, рельєф, врожайність сільськогосподарських культур, особливості меліорації, а також природні умови, що перешкоджають повноцінному використанню земель. Для економічних порівнянь і визначення земельного податку Інститутом агрохімії і добрив в Пулавах були запропоновані перекладні коефіцієнти бонітування ґрунтів та перерахунку гектарів [26].

Земельно - оціночні роботи країн з розвинутою ринковою економікою - Західної Європи та Північної Америки характеризуються такими особливостями. У США, наприклад, з метою виявлення земель, що володіють найбільшою продуктивністю, проводиться економічна класифікація земель. Критеріями класифікації при цьому поряд з природними факторами виступають такі економічні показники, як структура землекористування, розмір господарства, рівень інтенсифікації, місце розташування господарства на одиницю площі, витрати праці т. д. при цьому потрібно звернути увагу на те, що основним критерієм економічної оцінки землі в США є оцінка по чистому доходу, яким, в свою чергу, розраховують як різницю між вартістю валової продукції і витратами виробництва на одиницю площі відповідної землі. Відмінності в оціночній вартості в ціні на землю існують між окремими регіонами країни, між містами та їх передмістями і відображають їх різну суспільну корисність або споживчу вартість.

Періодична переоцінка є невід'ємною складовою системи використання ринкової вартості землі. Якщо звернутися до міжнародного досвіду оцінки землі, то, наприклад, у більшості регіонів США і Канади переоцінка здійснюється кожні 4 роки і навіть частіше. Те саме відноситься і до Данії, Нідерландів і Швеції. У всіх цих країнах оцінка і переоцінка здійснюється із застосуванням сучасної комп'ютеризованої системи оцінки.

Звичайно, цього важко дотриматися, оскільки не завжди легко в бюджеті віднайти кошти для проведення такої переоцінки наявного нерухомого майна.

Альтернативою щорічній переоцінці може бути періодична переоцінка, яку можна проводити кожні три чи п'ять років. Для збалансування зусиль та всіх необхідних для проведення переоцінки нерухомості витрат щорічно можна проводити переоцінку певної частини названих земель в державі.

Оподаткування земельних ділянок на основі ринкової вартості нерухомості використовується в умовах активного ринку, коли здійснюється достатня для порівняння кількість продаж об'єктів нерухомості з подібними характеристиками. Такий метод є характерним для країн з розвинутими економічними відносинами (Канада, Австралія, Нідерланди, Швейцарія, Швеція, Данія, Японія) [27].

Розрахунок ринкової вартості по надзвичайно великій кількості земельних ділянок, кожен із яких до певної міри унікальний, є трудомістким і дорогим процесом. Крім того, повинна відбуватися періодична переоцінка у зв'язку з можливою зміною її ринкової вартості, що також є, з погляду адміністрування податку, досить витратною процедурою. Все це призводить до того, що вартість, отримана таким способом, може відрізнятись від оцінки, яку дає такому об'єктові його власник. Податковим законодавством більшості країн власнику дається право у встановлені терміну обґрунтувати свою оцінку, заповнивши в місцевих податкових органах відповідну типову форму [28].

Ринкова вартість вважається справедливим і ефективним методом розрахунку податкової бази. Ринкова вартість також часто відображає платоспроможність платника податків, і використання ринкової вартості в якості податкової бази спонукає платника податків ефективніше розпоряджатися своєю власністю. У деяких країнах з перехідною економікою також планується перехід на оцінку майна за ринковою вартістю. Оцінка за ринковою вартістю вже застосовується в Естонії, Латвії, а також в Литвії Словенії після нещодавно проведених реформ. [29].

В Італії базою нарахування земельного податку є кадастрова вартість землі з поправочними коефіцієнтами, що адаптують кадастрову вартість до

реальної вартості земельних угідь [29]. Загалом, нерухомість ідентифікується по відповідним категоріям за допомогою реєстру земель, що ведеться провінційними відділеннями Служби внутрішніх доходів (раніше офіси Департаменту територіальних або технічних податкових органів), на основі даних, що містяться в юридичних документах, що засвідчують перехід права власності на ту чи іншу земельну ділянку.

Податок на нерухоме майно справляється на основі кадастрових оцінок, котрі переглядаються кожні 10 років. Норми оподаткування диференційовані залежно від характеру експлуатації певної земельної ділянки. При цьому, пільги застосовуються для земельних ділянок, що здані в оренду, належать державі, а також експлуатуються зайняті під будівництво. Якщо земельна ділянка або будівля не використовуються за призначенням, кадастрова оцінка збільшується за встановленою системою коефіцієнтів (максимально до 300%) [30].

В Австралії оцінка землі для цілей оподаткування визначається Генеральним Оцінювачем (Valuer-General) згідно порядку визначеного на підставі Закону про оцінку земель від 1971 року. Для цілей розрахунку суми податку, що підлягає сплаті, значення чинності опівночі 30 червня відразу попередній фінансовий рік, для яких податок стягується, застосовується.

Сутність оцінки земель, згідно положень згаданого вище нормативно-правовим акту, у широкому сенсі включає ринкову вартість землі без урахування вартості будь-якої будівлі або інших поліпшень. Генеральний Оцінювач може здійснювати окрему оцінку будь-якої земельної ділянки або групи ділянок землі. Це неозначає, однак, що земельна ділянка, на якій оцінка додається обов'язково бути визнані в якості юридичної ділянки землі для земельного податку цілком [31].

Найбільш досконалим процес оцінки земель сільськогосподарського призначення вважається у Франції. Досконалість і ефективність здійснення оцінки французьких земель забезпечується завдяки земельному кадастру, що

являє собою структурну систему обліку кількості та якості земель з метою оподаткування. Вартість землі оцінюється з погляду продуктивності сільськогосподарського використання, визначається за врожайністю сільськогосподарських культур з урахуванням затрат. Середньорічний чистий дохід обраховують за останні 15 років, за винятком двох найбільш врожайних і двох найменш врожайних.

Завершальним етапом оцінки окремих земельних ділянок є розподіл їх за класами, інформація про які розміщується у спеціальних таблицях – кадастрових матрицях. В останні роки у Франції землі класифікуються на геоморфологічній основі, яка ґрунтується на інвентаризації земель у великому масштабі з виділенням територій, придатних для вирощування різних сільськогосподарських культур [32].

Ринкова вартість є базою оподаткування землі в окремих країнах (Канада, США, Японія), де зазначений податок є складовою податку на майно чи нерухомість. У цьому випадку земельний податок має всі ознаки майнового.

Перейдемо до аналізу практики оцінки землі в цілях оподаткування спеціалізованим податком для аграрної сфери. Так, сільськогосподарський податок є спеціальною формою оподаткування доходів від ведення сільськогосподарської діяльності, що поєднує в собі ознаки майнового та прибуткового оподаткування.

В більшості країн, що застосовують Єдиний сільськогосподарський податок визнається єдиною формою оподаткування доходів від володіння та використання відповідних сільгоспугідь (об'єднує у собі три платежі – за володіння, за користування, та на доходи від передачі землі в оренду (крім відчуження) [33].

В цілому спеціальні режими оподаткування аграрного сектору стимулюють розвиток сільськогосподарських підприємств. Разом з тим постає проблема врегулювання виконання завдань шляхом реформування системи оподаткування землі в складі ФСП. А тому, вивчення досвіду функціонування систем прямого оподаткування сільськогосподарських товаровиробників в

розвинутих країнах світу сприятиме ефективному реформуванню прямого оподаткування аграрного сектору в Україні. В Польщі з 1985 року функціонує сільськогосподарський податок, базою оподаткування якого є площа перерахованих (умовних кадастрових) гектарів, яка залежить від типу земель, класу та розміщення землі на території району.

Ставка податку визначається ціною купівлі 2,5 ц. жита з гектару для земель сільськогосподарського призначення та 5 ц. жита – для інших земель [34]. Об'єктом оподаткування є землі будівлі сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення господарської діяльності. Платниками податку виступають юридичні та фізичні особи (власники або користувачі). При цьому доходи від «звичайної» сільськогосподарської діяльності звільнюються від оподаткування прибутковими податками [35].

В Росії для сільгоспвиробників з 2002 року запроваджено єдиний сільськогосподарський податок (ЄСПП), механізм побудови якого набув суттєвих змін у 2004 році, внаслідок чого він було змінено засади формування з земельних на прибуткові. Платниками податку є фізичні та юридичні особи, що безпосередньо є сільськогосподарським товаровиробниками; об'єктом оподаткування є доходи, зменшені на величину витрат; податковою базою – грошовий вираз доходу. Ставка оподаткування встановлена у фіксованому розмірі складає 6% [36].

В Білорусі з 1999 року також запроваджено єдиний податок для виробників сільськогосподарської продукції, який сплачується в рахунок основних прямих податків та зборів – податку на прибуток, земельного податку, податку на нерухомість, податку за користування природними ресурсами та окремих місцевих податків та зборів. Платниками даного податку можуть бути лише юридичні особи, тобто підприємства, що виготовляють сільськогосподарську продукцію. Об'єктом оподаткування є валова виручка, що визначається як сума доходів від реалізації продукції, майна та доходів від позареалізаційних операцій. Ставка єдиного податку встановлюється в розмірі 1% [33].

Таким чином, на відміну від механізму побудови комплексного податку – ФСП в Україні, базою розрахунку якого є кадастрова вартість земельної ділянки, тобто оподатковується рентний дохід, базою оподаткування комплексними податками в Росії, Польщі, Білорусі визначено доходи та виручку від реалізації, тобто за своєю економічною природою вони є прибутковими. Аналізуючи процес оцінки земельних ресурсів у зарубіжних країнах, було виявлено, що у США відсутня єдина методика економічної оцінки землі. Існує кілька методів, причому перевага віддається тому чи іншому залежно від регіону. Можна виділити ряд основних особливостей оцінки земель сільськогосподарського призначення у США:

1. Основою для економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення США є агрокліматична оцінка, у межах якої проводиться економічна класифікація земель, критеріями якої, крім природних чинників, є такі економічні показники, як структура землекористування, розмір господарства, рівень інтенсифікації, місце розташування господарства та інші. Основою для проведення оцінки продуктивних земель служать: ґрунтова карта, яка відображає результати бонітування, дані про рівень врожайності сільськогосподарських культур на різних ґрунтах, рівень виробничих витрат, сформовані ціни на отриману сільськогосподарську продукцію, віддаленість земельної ділянки від об'єктів інфраструктури та місць реалізації, попит продукції.

Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня придатності земель для сільськогосподарського використання. Так, у Каліфорнії діє методика агрокліматичної оцінки ґрунтів, розроблена Р. І. Сторі. При цьому використовуються дані про потужність ґрунтів, їх проникність, дренаж, вміст у ґрунтовому профілі солей, органічних речовин, загальний рівень родючості, ступінь прояву ерозії, особливості мікрорельєфу.

2. З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки у США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Найбільш поширеним методом економічної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є метод оцінки земель за чистим доходом від реалізації сільськогосподарської продукції. Для кожного ґрунтового типу сільськогосподарських земель розраховують чистий дохід як різницю між вартістю валової продукції і витратами виробництва на одиницю площі. Найвищий чистий дохід береться за 100 балів і порівнюється з тим, який отримано на інших землях. Таким способом оцінюють рілля, луки і пасовища, а потім через чистий дохід переводять у рілля. Оцінка всіх земель визначається середньозваженими балами, який є основою для землекористування та землеустрою в різних штатах [35].

У Німеччині вартість сільськогосподарських земель здійснюється у два етапи: агрокліматична та економічна оцінка, на основі яких визначається так звана «виробнича можливість» земельних ділянок. Для цього використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки відповідно до еталонної ділянки, тобто до ділянки з оцінкою в 100 балів. Потім отримані бали відносно земельної ділянки уточнюються відповідно до економічних і організаційно-виробничих чинників. Ця вартість, яка має назву „стандартна податкова вартість”, ураховує також якість ґрунтів та інші природні та економічні параметри. У Німеччині основою для оцінки вартості землі є оцінка реальної вартості ділянки. Вона здійснюється в кілька етапів: 1) визначення якості землі (ґрунтів) – відбувається на основі коефіцієнтів для різних видів ґрунтів, для різних видів використання землі (луки, рілля) і вводиться поправка на ступінь використання землі – 1 оптимальне, 7 занедбане; 2) оцінка родючості землі – визначається також на основі коефіцієнтів, розрахованих на 1 га землі; 3) далі знову-таки за допомогою коефіцієнта враховуються такі параметри, як місце розташування ділянки, віддаленість від основних магістралей, регіональний рівень цін, заробітної плати; 4) далі розраховується середній для даного господарства коефіцієнт, який є офіційним показником для податкових платежів та інших операцій.

У Великобританії застосовуються два методи оцінки: наоснові потенційної і наоснові фактичної продуктивності ґрунтів. При оцінці землі за першим методом увага звертається на причини, що впливають на родючість: клімат, географічне положення, рельєф місцевості, глибина і склад ґрунту, потужність гумусового горизонту та ін. Тобто, основним показником є механічний склад ґрунту. [33]

Система оцінки земель за даним методом ділиться на два етапи. Першим етапом оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться агрокліматична оцінка. Існує п'ять класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу служать відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф. Після оцінки земель за природними факторами здійснюється економічна оцінка в межах виділених на першому етапі класів земель, яка базується на показнику стандартної чистої продукції. Вартість земельних ділянок розраховується шляхом капіталізації вартісної величини чистої продукції. Крім того, у Великобританії існує метод наоснові фактичної продуктивності ґрунтів який становить спосіб оцінки за врожайністю сільськогосподарських культур. Ураховується, що оцінка однієї культури може не відповідати відносній оцінці землі інших культур. Така невідповідність може бути скоригована шляхом порівняння врожаїв декількох культур, крім того, звертається також увага на способи ведення господарства [37].

Узагальнення міжнародного досвіду оцінки земель сільськогосподарського призначення дало можливість виявити, що у своїй основі процес оцінки у всіх країнах проводиться однаково. Процес оцінки земель розпочинається в зарубіжних країнах з агрокліматичної оцінки, тобто вивчення якості та типу ґрунтів, врожайності відповідно до яких і визначається вартість землі – тобто проводиться вже її економічна оцінка. Через застарілість даних економічної оцінки сільськогосподарських земель на сьогодні досить важливим завданням економічної науки є невідкладне розроблення нових підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Висновок до I розділу.

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

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

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

Вирішення проблеми підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь насамперед повинна взяти на себе держава,

впроваджуючи та реалізуючи ефективну земельну політику. До того ж вирішити це питання можливо тільки за умови поліпшення якісного стану земельних ресурсів із застосуванням еколого-економічного підходу, оскільки врахування екологічних факторів при визначенні ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є актуальним питанням сьогодення.

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

2.1 Методика проведення нормативно грошової оцінки.

Згідно зі ст. 201 Земельного Кодексу України грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі і проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України (п. 5 ст. 201 Кодексу).

Розділ XIII ст. 269 Податкового Кодексу України визначає, що грошова оцінка землі застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Статтею 271 Податкового Кодексу передбачено, що плата за землю, яка справляється у вигляді земельного податку або орендної плати визначається залежно від грошової оцінки земель.

Сферу застосування грошової оцінки земель визначає Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» та «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок 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;
- під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 271 Податкового Кодексу України земельний податок за земельні ділянки усіх форм власності та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної форм власності визначаються залежно від їх нормативної грошової оцінки.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій заоснованим цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах територіальних громад, міських рад. Забудовані землі, землі лісового фонду, а також усійніші землі у встановлених межах населеного пункту (окрім земель сільськогосподарського використання) оцінюються по єдиній методиці. Землі сільськогосподарського використання оцінюються за агропромисловими якостями ґрунтів.

Грошова оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки.

В населених пунктах рентний дохід виникає, перш за все, завдяки зручності місце розташування земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

На розмір рентного доходу впливають:

- місцезнаходження населеного пункту у територіальних системах виробництва й розселення;
- рівень інженерно-транспортного облаштування, природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;
- характер функціонального використання земельної ділянки.

Грошова оцінка 1 м² земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times N_p}{N_k} \times K_f \times K_m, \quad (2.1)$$

де: Ц_n – нормативна грошова 1 м² земельної ділянки (у грн.);

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1 м² (у грн.);

N_p – норма прибутку (6%);

N_k – норма капіталізації (3%);

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

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відносну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумів пристроїв, газопостачання, вулично-дорожньої мережі за станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (**Кф**), враховує відносну прибутковість наявних в її межах видів економічної діяльності встановлюється для певних категорій забудованих земель: житлової забудови, промисловості, гірничої промисловості та відкритих розробок, земель комерційного використання, громадського призначення, земель змішаного використання, транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури, ландшафтно-рекреаційних територій та інших земель.

Переоцінка витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (**Км**), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід.

Значення даного коефіцієнту обумовлюється інтегрованою дією регіональних, зональних та локальних груп факторів і обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3, \quad (2.2)$$

де: Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км2 – зональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км3 – локальний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від особливостей місцеположення земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту визначена наказом «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [38].

На першому етапі визначається базова, середня для кожного населеного пункту, вартість 1м^2 земель, яка залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення, рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість 1м^2 земель диференціюється в межах кожного населеного пункту за економіко-планувальними зонами, які встановлюються з урахуванням факторів, котрі впливають на розмір рентного доходу, тобто:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища, різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

На заключному третьому, етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-

інфраструктурних особливостей її місцезнаходження.

Результати нормативної грошової оцінки погоджуються відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів шляхом проходження державної експертизи землевпорядної документації, результатом якої є позитивний висновок.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок які розташовані на території відповідної територіальної громади затверджується територіальною громадою.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_f \times K_{м3}, \quad (2.3)$$

де: C_n – вартість 1 кв.м. земельної ділянки, грн.;

$C_{нз}$ – вартість 1 кв.м. в економіко-планувальній зоні, грн.;

K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

$K_{м3}$ – коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки (локальні фактори) в межах економіко-планувальної зони.

Коефіцієнт місце розташування окремої земельної ділянки K_m відображає її відносну цінність (вартість) в межах території селищної ради. З формули (2.2) видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів $K_{м1}$, $K_{м2}$ та $K_{м3}$, які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та

локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт K_{m1} доцільно враховувати на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту формула (2.1), у подальшому при визначенні коефіцієнту місце розташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами K_{m2} та K_{m3} .

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту K_{m2} , який є добутком по факторних оцінок пп. 1-6 з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів K_{m2} не є наперед заданими параметрами, а результатом по факторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення земле-оціночних одиниць (оціночних районів) – територіальної функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населеного пункту. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша земле-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земле-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту K_{m2} базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту.

Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

Для проведення по факторної оцінки якості земель населених пунктів здійснюється земельнооціночна структуризація території: виділення земельно-оціночних одиниць (оціночних районів), функціональнооднорідних

планувальних одиниць, в межі яких подальшому здійснюється збір, обробка та розрахунок окремих коефіцієнтів цінності території.

Кожна земельно-оціночних одиниця характеризується за такими факторами:

1. Доступність. Ця характеристика включає аналіз і оцінку доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку.

2. Рівень інженерно-транспортного забезпечення та благоустрою території. Ця характеристика включає аналіз і оцінку мереж інженерних і транспортних комунікацій, довжину та щільність, а також аналіз їх головних споруд, які оцінюються з позиції місткості зон впливу, оцінку зелених насаджень загального користування та спеціального призначення

3. Рівень розвитку сфери обслуговування населення. Ця характеристика включає аналіз та оцінку забезпечення підприємствами громадського обслуговування, комплексності різноманітності їх функцій.

4. Екологічна якість території, що описується схемами поширення різних видів забруднення повітря, води, ґрунтів, рівнем цього забруднення, а також витратами пов'язаними з їх усуненням.

Всі процедури по факторній оцінці окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів K_{m2} та K_{m3} та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого спеціалістами відділу інформаційних технологій. Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон. Для встановлення економіко-планувальних зон застосовується експертний метод оцінки оціночних районів кожного населеного пункту, який полягає в наступному:

Заповнюється анкета експертної оцінки, що включає фактори, які можуть вплинути на величину комплексного індексу цінності району I_i .

1. Оцінка окремого фактора встановлюється за 5-бальною шкалою, при цьому «5» балами оцінювалось найкраще значення фактора, а балом «1» – його найгірше значення.

2. Визначається сума балів оцінки факторів.

3. Визначено середній бал по кожному району та середньозважений бал .

4. Враховується комплексний індекс цінності для окремого оціночного району за формулою:

$$I_i = \frac{I_c}{I}, \quad (2.4)$$

де: I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;

I_c – середній бал оціночного району;

I – середньозважений бал по селу.

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон. При об'єднанні оціночних районів в економіко-планувальні зони враховується дія трьох факторів:

1. Суміжність районів;

2. Переважно однотипне функціональне використання;

3. Близкість значення індексів I_i .

Згідно наказу «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [38] вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місце розташування та коефіцієнта

функціонального використання (K_f).

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 затвердені

дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою. Значення коефіцієнта K_f слід визначати відповідно до кодів економічної діяльності, а не за формою власності суб'єкта господарської діяльності.

Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (K_f) приведені в дод. Б.

У разі, коли земельна ділянка знаходиться в стадії будівництва, або відведена під майбутнє будівництво, то до завершення будівництва, терміни якого визначені в проектній документації, при проведенні нормативної грошової оцінки необхідно застосовувати $K_f=0,5$.

2.2. Проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель.

Забудовані землі знаходяться переважно на територіях населених пунктів, а також земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Але такі землі є практично в усіх категоріях земель, займаючи більші або менші площі. Забудовані землі зазнали найбільшого впливу або безпосереднього втручання з боку людини.

У групі забудованих земель виділяють дев'ять основних структур (підгруп):

- 1) Землі під житловою забудовою. До таких земель відносяться:
 - земельні ділянки, зайняті житловими будинками;
 - прилеглі до них території, вкриті не вкриті рослинністю, а також ділянки між будинками;
 - проїзди;
 - стоянки автотранспорту;
 - спортивні, ігрові, дитячі майданчики;
 - прибудинкові території з господарськими будівлями і спорудами, що використовуються для обслуговування і утримання житлових будинків;

2) Землі промисловості – землі, на яких здійснюється безпосереднє промислове виробництво, а також допоміжні ділянки. Це території підприємств (заводів, фабрик, будівельних підприємств і організацій тощо) з основними і підсобними спорудами, включаючи шляхи, стоянки, гаражі, ремонтні майстерні, відкриті склади сировини і готової продукції, а також ділянки, які займають заклади управління промисловістю;

3) Землі під відкритими розробками, шахтами, кар'єрами та відповідними спорудами це землі, на яких здійснюється промислова розробка корисних копалин. До них відносяться земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти гірничодобувної промисловості, відвали землі, пустої породи, золи, шлаку, а також заклади управління і під'їзні шляхи, інші елементи обслуговуючої інфраструктури;

4) Землі, що використовуються в комерційних цілях – земельні ділянки, зайняті під ринками, торговельними центрами, комерційними банками, готелями, ресторанами, барами, магазинами, їдальнями, АЗС, ремонтними майстернями, торговими складами. За інструкцією Держкомзему України, до цих земель віднесені земельні ділянки, що займають наукові організації;

5) Землі громадського призначення – земельні ділянки, на яких розташовані будинки і споруди державних органів, закладів культури, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізкультури і спорту, надання послуг, дипломатичних і консульських представництв і міжнародних організацій;

6) Землі змішаного використання – території, що не можуть бути віднесені до якоїсь однієї структури. Наприклад, земельна ділянка житлового

будинку, частина якого використовується розташованим у цьому будинку торговим центром, або території, зайняті будівлями і дворами загального користування на земельних ділянках дачних кооперативів;

7) Землі транспорту та зв'язку – це землі державних залізниць, автошляхів, наземних трубопроводів, систем телекомунікацій, а також території аеропортів, морських і річкових портів, включаючи будівлі споруди, залізничні та автобусні станції, складські приміщення і ремонтні майстерні та інші допоміжні території і споруди, необхідні для забезпечення діяльності об'єктів транспорту і зв'язку. Сюди також відносять земельні ділянки гаражно-будівельних кооперативів та автостоянок;

8) Землі технічної інфраструктури – охоплюють земельні ділянки, що використовуються для видалення сміття (сміттєзвалища і переробні підприємства), водозабезпечення (водозабори, насосні станції, водогони) та очищення стічних вод (відстійники, станції очищення води), виробництва і розподілу електроенергії (електростанції, ЛЕП) та ін.

9) Землі, що використовуються для відпочинку та інші відкриті землі. Сюди відносяться земля: а) зелених насаджень загального користування (сади, парки, сквери, бульвари тощо), б) інші землі загального користування населених пунктів, в) кемпінгів, будинків відпочинку тощо, г) гідротехнічних споруд, вулиць, набережних, площ, кладовищ, д) землі, зайняті будівництвом або відведені під будівництво.

2.3. Проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.

Згідно статті 22 Земельного кодексу України до сільськогосподарських угідь відносять рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги .

До ріллі відносять земельні ділянки, які систематично обробляються під посіви сільськогосподарських культур, а також чисті пари, включаючи посіви багаторічних трав у полях сівозмін зі строком користування, передбаченим сівозмінами, і вивідні поля. Міжряддя садів та інших багаторічних насаджень,

тимчасово використовуваних під посіви сільськогосподарських культур, у площі ріллі не включаються, а обліковуються як площі багаторічних насаджень. Так само до ріллі не відносять ділянки поліпшених сінокосів і культурних пасовищ, розорані на період оновлення травостою, а також зайняті посівами попередніх культур (представлених бідними травами) розорані з метою отримання на них

Перелогами вважають землі, які раніше оралися, а тепер через певні обставини більше одного року, починаючи з осені, не використовуються для посіву сільськогосподарських культур і не підготовлені під пар. До перелогів не відносять розорані ділянки сінокосів і пасовищ, залишені для природного заростання травостоєм.

Сінокосами називають земельні ділянки, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, які систематично використовують для сінокошіння.

Пасовищами називають землі, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, які систематично використовуються для випасання худоби, не придатні для сінокосів і які не є перелогами.

Крім того, у складі пасовищ обліковують площі підкормових і карантинних ділянок, а також ділянки скотопрогонів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру

(кількісна/якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

2.4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення на території відповідної територіальної громади здійснюється згідно Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 року №18/15/21/11, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 року за №388/1262.

В основу визначення грошової оцінки цих земель покладено рентний дохід, що створюється при виробництві зернових культур, який розрахований за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Величина грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації, який встановлений у 33 роки.

Таксономічними одиницями грошової оцінки земель є агровиробничі групи ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка одного гектара земель певної агровиробничої групи ґрунтів (Γ_{agr}) розрахована за формулою:

$$\Gamma_{agr} = \Gamma \times \frac{Багр}{Б},$$

де: Γ – грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь по сільськогосподарському підприємству (базове господарство);

Багр – бал бонітету даної агровиробничої групи ґрунтів;

Б – середній бал бонітету угідь по базовому господарству.

Відповідно до постанови КМУ від 31.10.2011 р. №1185 внесено зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213, та визначено, що показники нормативної грошової оцінки гектара рілліокремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовується із коефіцієнтом 1,756 [39].

2.5. Принципи економіко-планувального зонування території.

Коефіцієнт місце розташування окремої земельної ділянки K_m відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. Даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів K_{m1} , K_{m2} та K_{m3} , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт K_{m1} враховується на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту, у подальшому при визначенні коефіцієнту місце розташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами K_{m2} та K_{m3} .

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації – економіко-планувального зонування території. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.

2. Доступність до:

- місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
- центрів громадського обслуговування;

- місць масового відпочинку;
 - центру міста;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
 4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
 5. Екологічна якість території;
 6. Соціально-містобудівна привабливість середовища:
 - різноманітність місць прикладання праці;
 - наявність історико-культурних та природних пам'яток ;
 - естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту K_m2 , який є добутком по факторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів K_m2 не є наперед заданими параметрами, а результатом по факторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення земельно оціночних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населених пунктів.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, смугою відводу залізниці, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і

т.д.), в окремих випадках - межами ділянок виробничих підприємств.

Площаодногооціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельнооціночних одиниць повинна забезпечувати повнеохоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури с. Базилівщина було виділено 8 оціночних районів.

Методикаоцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту K_{m2} базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

1. Значення кожногоіндексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (середнє значення приймається за 1);

2. Механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики таекспертної оцінки кожного фактора. Анкетаекспертної оцінки наведена в додатку А.1;

3. Числові значення по факторних оцінок визначені в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (додаток 6 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів») з урахуванням нормативно-технічної документації таекспертної оцінки.

Розрахунок комплексногоіндексу цінності території оціночних районів I_i здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті по факторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційногоаналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали в таблиці 2.1.

таб.2.1.

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	20
2	Доступність до зупинок суспільного транспорту	10
3	Рівень газопостачання	20
4	Рівень електропостачання	10
5	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	10
6	Забезпечення дитячими садками	10
7	Забезпечення школами	10
8	Доступність до автомагістралі	10

Результати визначення комплексного індексу цінності території оціночних районів наведено в додатку А.2.

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу I_i (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту K_m для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів I_i оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

У результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Базилівщина було виділено три зони (межі зон показані на графічному матеріалі «Схема економіко-планувального зонування території»). Перелік

значень коефіцієнту K_{m2} та нормативна грошова оцінка $1m^2$ землі в межах економіко-планувальних зон наводяться в додатку А.3. Опис меж економіко-планувальних зон наводиться в додатку А.4.

2.6. Характеристика локальних факторів.

Визначення коефіцієнту місце розташування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту K_{m2} . На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори. «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки необхідно обґрунтувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки села, виявив 11 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту K_{m3} .

При цьому добуток по факторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50. Після вивчення кожної з груп локальних факторів було здійснене їх картографування.

Функціонально-планувальні фактори:

Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів: 1,04-1,20;

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення: 1,05-1,20;

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту: 1,04-1,15.

Інженерно-інфраструктурні фактори:

Земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням: 0,90-0,95;

Земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,90-0,95;

Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям: 1,00-1,00;

Земельна ділянка забезпечена централізованим водопостачанням: 1,00-1,00;

Земельна ділянка забезпечена централізованим газопостачанням: 1,00-1,00.

Санітарно-гігієнічні фактори:

Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96;

Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні: 1,02-1,05;

Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів: 0,90-0,97.

2.7 Характеристика нової методики проведення нормативної грошової оцінки.

Поновлена методика проведення нормативної грошової оцінки передбачає собою об'єднання в один документ трьох чинних методик нормативної-грошової оцінки, а саме:

- населених пунктів (1995 року)
- несільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) (2011 року)
- сільськогосподарського призначення (2016 року).

Таким чином є можливість розробки єдиної технічної документації НГО для всіх земель в межах територіальної громади, незалежно від цільового призначення та розташування у межах населеного пункту чи поза ним.

Нова методика передбачає, що ключовий показник (норматив капіталізованого рентного доходу) для визначення нормативно грошової оцінки

більшості категорій земель, як в межах так і за межами населених пунктів буде залежати виключно від статистичних даних щодо чисельності населення адміністративного центру територіальної громади. Виключення становлять землі сільськогосподарського, лісгосподарського природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, а також землі водного фонду, для яких нормативи капіталізованого рентного доходу встановлюються незалежно від чисельності населення територіальної громади.

Незважаючи на ці визначення, чинні методики використовують неоднозначні підходи до врахування концепції капіталізованого рентного доходу. Зокрема, для земель населених пунктів основою оцінки є не доходи, а сума витрат наоблаштування території. Ці витрати вираховуються як відношення відновної вартості всіх комунікацій населеного пункту до площі його забудови. Окрім очевидної невідповідності закону (обрахування оцінки на підставі «витрат», а не «доходів»), цей метод викликає ще чимало питань щодо своєї справедливості в принципі.

Нова методика ще більше посилює роль Держгеокадастру у контролі за даними НГО. Якщо зараз у складі технічної документації з НГО земель для розрахунку витрат наоблаштування території потрібно отримувати довідки від комунальних та приватних підприємств, що хоч якось опосередковувало зв'язок показників із конкретним населеним пунктом, то тепер весь процес спрощується до підставляння у формулу базових значень та коефіцієнтів із таблиць.

Висновок до II розділу.

Існуюча нормативно-правова база, що діє на сьогодні у сфері нормативної грошової оцінки земель населених пунктів має недоліки, що впливають на формування сучасного ринку земель. Це, насамперед:

- 1) невизначеність процедури легітимності дії нормативної грошової оцінки поза встановленого законодавством терміну (5-7) років;

2) абсолютна необґрунтованість збільшення мінімальної ставки орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності утричі (з 1 до 3 %), що призвело до масової дискредитації нормативної оцінки земель населених пунктів;

3) відсутність достатнього наукового обґрунтування розширення дії нормативної грошової оцінки для встановлення стартової ціни на аукціонах;

4) спонтанні ініціативи зміни методики розрахунку ставок податку за землю, виходячи не з даних нормативної оцінки, а з об'єктивних ринкових показників, які, однак, в сучасних умовах практично відсутні;

5) існування двох нормативних документів (Методика, Порядок), які значною мірою дублюють один одного;

6) включення до цих документів нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, що є недоречним через принципову різну методологію оцінювання.

Видається, що для вирішення проблем сучасного законодавства у сфері оцінної діяльності на першому етапі можна запропонувати впровадження першочергових заходів, реалізація яких дозволить удосконалити правовий інститут оцінювання земель в Україні. Йдеться, насамперед, про заходи щодо усунення наявних суперечностей між нормативно-правовими актами. Також доцільним буде врахування світового досвіду для вдосконалення законодавчої бази про оцінювання землі.

Земля, яка згідно з Конституцією України оголошена національним багатством, що підлягає особливій охороні, треба використовувати не тільки як просторовий базис та засіб виробництва, а також і як спадок для наступних поколінь. Тому використання землі має бути екологічно безпечним, економічно вигідним не тільки на даний час, а й на майбутнє.

3. ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА БАЗИЛІВЩИНА МАШІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.

3.1 Характеристика сучасного стану населеного пункту.

За адміністративним статусом с. Базилівщина є селом. Орган місцевого самоврядування – Машівська об'єднана територіальна громада Полтавського району Полтавської області. Село розміщене за 5,5 км від районного центру смт. Машівка з північного боку. Площа населеного пункту складає 690,4252 га. Чисельність населення станом на 01.01.2021 року складає 850 осіб.

Населений пункт знаходиться на віддалі від основних автомагістралей, найближча - автомобільна дорога загального користування регіональна Р-11 «Полтава-Красноград», на відстані близько 6,6 км.

Транспортний зв'язок населеного пункту з районним центром відбувається автомобільними дорогами місцевого значення. Найближчі автомагістралі від населеного пункту це автомобільні шляхи територіального значення Т-1712 «Машівка-Карлівка» (на відстані близько 4 км). На території с. Базилівщина проходять автомобільні дороги О 1714199 Селещина – /Р – 11/ та О 17 14 202 Селещина – /Р – 11/- Базилівщина, С 171404 Базилівщина – Богаданівка, які знаходяться на балансі ДП «Агентство місцевих доріг Полтавської області». Селом проходить маршрут рейсового автобуса Полтава-Базилівщина. Найближча залізниця знаходиться на відстані 6 км (ст. «Селещина»).

Найближчими населеними пунктами є: з північно-східного боку с. Миронівка (межує), зі сходу – с. Сахнівщина на відстані 7,5 км, з південного боку розташоване смт. Машівка на відстані 3,7 км та з північно-західного боку с. Селещина на відстані 3,8 км.

Сельбищна територія представлена індивідуальною житловою забудовою вздовж основних вулиць села. Територія представлена жилими дворами (площею в середньому 0,07 га та ділянками городів (землі

сільськогосподарського призначення).

На сільбищній території розміщений громадський центр села – будівля сільської ради, дитячий садок, школа, будинок культури, медпункт, магазини.

Інженерне забезпечення села представлено наступними мережами: газопостачання, електропостачання, водопостачання, зв'язку. Село електрифіковане, газифіковане, частково телефонізоване. Протяжність мережі зв'язку 7,830 км, кількість номерів - 52 шт.

Водопостачанням населений пункт забезпечений частково, а саме об'єкти громадського призначення (сільська рада, дитячий садок, ЗОШ I-II ступенів, будинок культури, ФАП, чотири магазини) та житлові будинки по вул. Володимирівській, вул. Лесі Українки, вул. Незалежності, вул. Гоголя, вул. Затишна та провулки Першотравневий та Гагаріна. Мережі централізованої каналізації відсутні. Каналізування відбувається на місцеві очисні споруди (вигріби). Дошова каналізація в селі відсутня. Централізовані мережі теплопостачання відсутні.

Територією села проходить газопровід середнього та низького тиску, населений пункт майже повністю забезпечений централізованим газопостачанням.

Майже всі вулиці села мають тверде покриття.

У процесі виконання робіт з нормативної грошової оцінки села проведено коригування планово-картографічної основи з метою приведення її у відповідність до фактичного стану використання земель із урахуванням Генерального плану населеного пункту.

У процесі розробки документації уточнено квартали забудови. В межах кожного кварталу відображені землі житлової забудови та землі загального користування. Уточнена вулично-дорожня мережа. Визначена належність земельних ділянок до певних категорій земель та види цільового використання земель відповідно до Порядку проведення нормативної грошової оцінки земель

населеного пункту.

У результаті проведення робіт складено таблицю «Структура земель населеного пункту», на основі якої проводиться розрахунок середньої вартості одного квадратного метра земель с. Базилівщина станом на 01.01.2021 року (див. додаток Б.2.), яка сформована на основі проведеного зонування території згідно із Класифікатором видів цільового використання земель (КВЦПЗ) та Класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ). Інформаційною базою, при цьому, виступали затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Оскільки крупно-масштабні обстеження ґрунтів на територіях населених пунктів (в тому числі с. Базилівщина) не проводились, інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Єдиним варіантом виходу з такого становища є створення орієнтовних карт ґрунтового покриву за допомогою використання наявних ґрунтових карт суміжних територій, Геопорталу Національної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, топографічної карти, фотопланів, а також рекогносцировочно-обстеження території. Саме за таким методичним підходом складена карта ґрунтового покриву території населеного пункту.

У межах населеного пункту Базилівщина виділені наступні агропромислові групи ґрунтів:

54д - Чорноземи типові середньогумусні, середньосуглинкові;

55д - Чорноземи типові чорноземи сильнореградовані слабозмиті, середньосуглинкові;

56д - Чорноземи типові чорноземи сильнореградовані середньозмиті, середньосуглинкові;

57д - Чорноземи типові чорноземи сильнореградовані сильнозмиті, середньосуглинкові;

122д - Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти, середньосуглинкові;

134д - Лучні, чорноземно-лучні каштаново-лучні несолонцюваті слабосолонцюваті засолені ґрунти, середньосуглинкові;

165д - Лучно-чорноземні, лучні дернові глейові середньо- і сильноосолоділі ґрунти та солоді, середньосуглинкові;

209д - Намиті чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти, середньосуглинкові.

3.2. Визначення середньої базової вартості земель населеного пункту с. Базилівщина, Машівської об'єднаної територіальної громади.

Основою для нормативної грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м² земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів ренто утворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» базова вартість 1м² земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній регіональній та місцевій системах виробництва та розселення, визначається за формулою (3.1):

$$Ц_n = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{m1} \quad (3.1)$$

де: $\underline{Ц_n}$ – базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (у гривнях)

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на 1м² (у грн.);

$\underline{H_n}$ – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

Км1 – коефіцієнт, який вираховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

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

Аналіз засвідчив що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури села наведена не повна відновна, а балансована вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відносної вартості здійснювався на основі таких джерел; Дані Методичні основи грошової оцінки земель в Україні (м. Київ) (2005) з урахуванням індексу інфляції 7,373.

Витрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту станом на 01.01.2021., (див. додаток Б.1.) становлять 77329795,21 грн.

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с. Базилівщина у встановлених межах. Загальна площа території, що приймається до розрахунку базової вартості становить 128,5854 га, а площа території що не приймається до розрахунку базової вартості становить 561,8398 га. (див. додаток Б.2.).

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території села Базилівщина складають: $77329795,21 \text{ грн} : 1285854,00 \text{ м}^2 = 60,14 \text{ грн/м}^2$.

Розрахунок площі здійснювався на основі проведеного функціонального зонування території населеного пункту, Генерального плану населеного пункту, матеріалів Державного земельного кадастру та державної статистичної звітності.

Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» значення коефіцієнту $K_{м1}$, є добутком коефіцієнтів що враховують:

- чисельність населення, географічне положення та адміністративний статус населених пунктів
- місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст
- статус курортів
- місце розташування населених пунктів у зонах радіоактивного забруднення.

Відповідно до розділу 3.1 «Характеристика стану населеного пункту» із вище перерахованих факторів для визначення базової вартості с. Базилівщина застосовується коефіцієнт $K_{м1} = 1,0$.

Отже, базова вартість одного квадратного метра земель с. Базилівщина обчислена відповідно до даного порядку, становить:

$$Ц_{н} = \frac{60,14 \text{ грн/м}^2 \times 6}{3} \times 1 = 120,28 \text{ грн/м}^2$$

3.3 Розрахунок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського використання

Згідно п.3.10. «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місце розташування та коефіцієнта функціонального використання

Кф), значення якого для земель різної категорії наводяться у додатку В.1.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в межах с. Базилівщина наводиться в додатку В.2.

Для проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, несільськогосподарського призначення застосовується формула (3.2):

$$Цнз = (Цн \times Км2 \times Км3 \times Кф \times Кі) \times Пл \quad (3.2)$$

де: Цнз – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки;

Цн – середньо-базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (у гривнях);

Км2 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки в межах населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцезнаходження земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території;

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Кі – коефіцієнт індексції нормативної грошової оцінки;

Пл – площа земельної ділянки.

Для прикладу проведемо розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки розташованої на території с. Базилівщина, з кадастровим номером - 5323080701:01:001:0555, цільове призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,14 га.

Першим кроком, визначаємо Км2 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцезнаходження земельної ділянки в межах населених пунктів, а саме до якої економіко-планувальної зони відноситься вищезазначена земельна

ділянка, для цього використовуємо графічні матеріали «Схему економіко-планувального зонування». Відповідно до схеми, земельна ділянка відноситься до Економіко-планувальної зони, зональний коефіцієнт якої становить 1,04.

Наступним кроком, розраховуємо $K_{м3}$ - коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцезнаходження земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території, за допомогою додатку В.2, та графічного матеріалу «Схеми прояву локальних факторів оцінки». Значення $K_{м3}$ є добутком локальних факторів які поширюються на земельну ділянку, в нашому випадку:

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів – 1,04;
- місцезнаходження ділянки в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту – 1,04;
- земельні ділянки, що примикають до вулиць із твердим покриттям – 1,0.

Отже, $K_{м3}$ дорівнює 1,08;

Відповідно до Додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (пункт 5 розділу II) «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки»:

03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
-------	---	-----

Коефіцієнт функціонального використання (Кф) вищезазначеної земельної ділянки становить – 2,5.

На підставі листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру № 22-28-0.222-171/2-21 від 06.01.2021 "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель" повідомлено, що відповідно до пункту 9 підрозділу 6

розділу XX "Перехідні положення" Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 23.11.2018 № 2628-VIII "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів") індекс споживчих цін за 2017-2023 роки, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків.

Значення коефіцієнта індексації (K_i) нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2021 рік становить 1,0.

Отже, за вищевказаної формулою (3.2) визначаємо вартість нормативної грошової оцінки земельної ділянки:

$$Ц_{нз} = (120,28 \times 1,04 \times 1,08 \times 2,5 \times 1,0) \times 1400 = 472,844,74 \text{ гривень.}$$

Таким чином, нормативно грошова оцінка земельної ділянки розташованої на території с. Базилівщина, з кадастровим номером - 5323080701:01:001:0555, цільове призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,14 га становить – 472 844,74 гривень.

3.4 Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарського призначення.

У Відповідності з «Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Атономної Республіки Крим, областей, м. Києва та м. Севастополя.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання виконана у відповідності до «Методики нормативної грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення». В основу оцінки покладено розрахований норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення, що знаходиться в межах с. Базилівщина.

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведений вище. Визначення відповідної агровиробничої групи ґрунтів в межах земельної ділянки відбувається методом експертної грошової оцінки відповідними спеціалістами на основі базової інформації, приведеної в даному підрозділі.

Грошова оцінка 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів (G_{agr}) розрахована за формулою 3.3:

$$G_{agr} = G_u \times B_{agr} : B \quad (3.3)$$

де:

G_{agr} – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

G_u – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя, гривень за гектар;

B_{agr} – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району [39].

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, с. Базилівщина знаходиться в межах Карлівського (ПС-1) природно-сільськогосподарського району Полтавської області.

Норматив капіталізованого рентного доходу 1 га земель по природно-

сільськогосподарському району, станом на 01.01.2021 року (з урахуванням індексації згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року №831) становить:

- ріллі – 38 015,42 грн.,
- багаторічні насадження (садів) – 76 996,08 грн.,
- сіножатей – 6 280,76 грн.,
- пасовищ – 6 280,76 грн.,

При розрахунку нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь була врахована інформація загальнонаціональної (Всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Сільськогосподарські угіддя	Середньозважений бал бонітету
Рілля	59
Багаторічні насадження (сади)	54
Сіножаті	24
Пасовища	33

Бонітету агрогруп ґрунтів, виділених в межах с. Базилівщина для земель сільськогосподарського використання представлені в додатку Г.1.

Отже провівши розрахунки за формулою (3.3) була визначена грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання в межах населеного пункту по агровиробничих групах ґрунтів станом на 01.01.2021 року.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»

У разі коли у природно-сільськогосподарському районі відсутні матеріали бонітування ґрунтів та/або норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя Автономної Республіки Крим, області.

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Для проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки, сільськогосподарського призначення застосовується формула (3.4)

$$\text{Цнз} = (\text{Гагр} \times \text{Кі}) \times \text{Пл} \quad (3.4)$$

Цнз – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки;

Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки;

Пл – площа сільськогосподарського угіддя земельної ділянки.

Для прикладу проведемо розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки розташованої на території с. Базилівщина, з кадастровим номером - 5323080701:01:001:0215, цільове призначення: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства, площею 0,2391 га.

Перш за все потрібно визначити до якої агровиробничої групи ґрунтів належить вищезазначена ділянка, за допомогою картограми «Агровиробничих груп ґрунтів», в нашому випадку це *5бд – чорноземи типові чорноземи сильнореградовані середньозмиті, середньосуглинкові*. Відповідно до додатку

Г.2.грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання, а саме ріллі шифр агрогрупи якої 56д, становить – 25 128,84 гривень.

Відповідно до вищезгаданого листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру № 22-28-0.222-171/2-21 від 06.01.2021 "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель", значення коефіцієнта індексації (Кі) нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2021 рік становить 1,0.

Таким чином, за формулою (3.4) визначаємо вартість нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського використання:

$$\text{Цнз} = (25\,128,84 \times 1,0) \times 0,2391 = 6\,008,31 \text{ гривень.}$$

Розрахувавши, нормативна грошова оцінка земельної ділянки розташованої на території с. Базилівщина, з кадастровим номером - 5323080701:01:001:0215, цільове призначення: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства, площею 0,2391 га становить – 6 008,31 гривень.

ВИСНОВКИ

Отже у процесі виконання бакалаврської дипломної роботи досліджено теоретико-методичні засади та практичні рекомендації щодо здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Проаналізовано законодавче регулювання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, вивчено основні методичні підходи до нормативної грошової оцінки земельних ділянок, досліджено закордонний досвід проведення оцінки земель який свідчить про те, що, по-перше, земельна ділянка розглядається разом зі спорудами та будівлями, розташованими на ній (цілісний майновий комплекс), по-друге, ринкова оцінка, метою якої є встановлення ціни для продажу, застави, іпотеки та інших ринкових функцій, відрізняється від нормативної (фіскальної, податкової) оцінки, метою якої є встановлення розмірів земельного податку.

В Україні, на відміну від більшості держав світу, оцінка земельних ділянок та об'єктів нерухомості розділена. У населених пунктах вона визначається через комплексну економічну (в інших випадках – містобудівну) оцінку території; з середини 90-х рр. – через грошову оцінку. На землях сільськогосподарського призначення в основу оцінки покладено рентний підхід, який вважається більш науково обґрунтованим, ніж вартісний.

Проведено оцінку забудованих земель, за відповідними формулами отримали вартість одного квадратного метра забудованих земель на території с. Базилівщина - 120,28 гривень.

Також було проведено обрахунок земель сільськогосподарського призначення села Базилівщина на основі балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів (в розрізі угідь): рілля - 38 015,42 гривень; багаторічні насадження (садів) - 76 996,08 гривень; сіножаті - 6 280,76 гривень; пасовища - 6 280,76 гривень.

В результаті проведення розрахунків було виявлено якісний вплив інженерного облаштування на грошову вартість забудованих земель в залежності від функціонального використання земель по землеоціночних районах.

Також, була виконана нормативно грошова оцінка окремих земельних ділянок, сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення:

- станом на 2021 рік сума оцінки земельної ділянки, яка розташована в с. Базилівщина Машівської ОТГ, з цільовим призначенням для особистого селянського господарства площею 0,2391 га, становить – 6 008,31 гривень.

- станом на 2021 рік сума оцінки земельної ділянки, яка розташована в с. Базилівщина Машівської ОТГ, з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,14 га становить – 472 844,74 гривень.

Після виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів складається Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель в межах населеного пункту.

У наш час на території України є велика кількість населених міст де не проведена нормативна грошова оцінка земель в наслідок, браку коштів місцевого бюджету. Це спричиняє не достовірне надходження коштів до бюджету, за рахунок сплати орендної плати та земельного податку.

Основне завдання оцінки землі – визначити заходи, які б забезпечили найефективніше використання земельних ресурсів з дотриманням екологічних вимог. Складові її аналізу: 1. визначення структури с.-г. угідь та можливостей її поліпшення; 2. вивчення ступеня використання орних земель, зокрема наявності науково обґрунтованих сівозмін, рівня їх освоєння; 3. визначення ефективності використання земельних ресурсів та можливостей її підвищення.

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

ДОДАТКИ

Додаток А.1.

Анкетаекспертної оцінки								
Таблиця №1								
Фактори	Оціночні райони							
	2	1	5	6	3	7	8	4
Доступність до центру населеного пункту	4	4	4	4	4	4	4	5
Доступність до зупинок суспільного транспорту	5	5	5	5	4	3	4	4
Рівень газопостачання	3	5	5	5	5	5	5	5
Рівень електропостачання	5	5	5	5	5	5	5	5
Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	4	3	4	4	5	5	4	5
Забезпечення дитячими садками	5	4	5	5	4	4	4	5
Забезпечення школами	5	4	5	5	4	4	4	5
Доступність до автомагістралі	5	5	4	4	5	4	3	4

Додаток А.2.

Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності території (Ii)

№ оціночної одиниці	Середньо зважений бал	Середньо зважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
2	4,3	0,54	0,96
1	4,4	0,55	0,99
5	4,6	0,57	1,03
6	4,6	0,57	1,03
3	4,5	0,56	1,01
7	4,3	0,54	0,96
8	4,2	0,52	0,94
4	4,8	0,6	1,08

Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка кв. м землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Іі	Км2	Грошова оцінка 1м2
1	2	0,96	0,97	116,67
	1	0,99		
2	5	1,03	1,04	125,09
	6	1,03		
	3	1,01		
	4	1,08		
3	7	0,96	0,95	114,27
	8	0,94		
min			0,95	114,27
max			1,04	125,09

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Межі економіко-планувальних зон
I	Перша економіко-планувальна зона розташована у північно-східній частині населеного пункту, її північна, східна та західна межа збігається з межею населеного пункту, а південна та південно-західна збігається з межею другої економіко-планувальної зони.
II	Друга економіко-планувальна зона розташована у центральній частині населеного пункту, її північна та південна межа збігається з межею населеного пункту, східна межа граничить з першою економіко-планувальною зоною, а західна – з третьою.
III	Третя економіко-планувальна зона розташована у південно-західній частині населеного пункту, її північна, західна та південна межа збігається з межею населеного пункту, східна та північно-східна межа граничить з другою економіко-планувальною зоною.

Втрати на освоєння та облаштування земель населеного пункту

Назва показників	За станом на початок 2021 року			
	Одиниця виміру	Натуральний показник	Вартість (тис. грн.)	%
Водопостачання			5156,29200	7
Місцеві артезіанські вузли	тис.м3/добу	0,07	126,07700	
Водопровідні насосні станції (підвищувальні) потужністю 50 тис. м3/добу	тис.м3/добу	0,05	90,05500	
Інженерні мережі (100мм)	км	6,4	4940,16000	
Газопостачання			24196,90368	31
Газорегуляторні пункти ГРП-100 (ШРП-100)	об'єкт	3	3550,74000	
Газорегуляторні пункти ГРП-150 (ШРП-150)	об'єкт	4	7204,40000	
Газорегуляторні пункти ГРП-250 (ШРП-250)	об'єкт	1	2367,16000	
Інженерні мережі (100мм)	км	9,604	3953,77472	
Інженерні мережі (200мм)	км	9,884	7120,82896	
Електропостачання			9290,86476	12
ЛЕП повітряна, у середньому	км	31,1	6695,56876	
Трансформаторні підстанції закритого типу, комплектна (КТП)	одиниця	10	2595,29600	
Вуличноосвітлення			6,35119	0
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі в житлових районах	км	7,26	6,35119	
Телекомунікації та зв'язок			485,01243	1
АТС (без витрат на устаткування)	номер	52	152,52744	
Телефонні інженерні мережі, у середньому	км	7,83	316,94094	
Інженерні у мережі радіозв'язку, у середньому	км	2,888	15,54405	
Вулично-дорожня мережа			38194,37115	49
Житлові вулиці (4м)	км	1,47	3136,86703	
Житлові вулиці (6м)	км	9,98	26620,69132	
Міські дороги магістральні районного значення (6м)	км	1,717	8436,81280	
Разом			77329,79521	100

Структура земель населеного пункту, яка визначається для розрахунку середньої вартості 1м²

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	690,4252
<i>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової вартості 1м² земель населеного пункту, у тому числі:</i>	<i>128,5854</i>
Забудова землі, з них:	
- під житловою забудовою	60,0000
- землі промисловості	0,1582
- землі комерційного та іншого використання	0,3428
- землі громадського призначення	5,1682
- землі транспорту та зв'язку (окрім земель під залізницями та аеропортами)	2,8327
- землі технічної інфраструктури	0,0835
- землі відпочинку та інші відкриті землі	19,5000
- ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки, окрім їх забудованих частин що присутні в ст. 35)	40,5000
<i>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1м² земель населеного пункту</i>	<i>561,8398</i>
- сільськогосподарські угіддя	408,1441
- господарські будівлі та двори	0,3000
- ліси та інші лісовкриті площі	39,0000
- відкриті заболочені землі	15,7000
- відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	4,5000
- внутрішні води	94,1957

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель різного функціонального призначення в розрізі економіко-планувальних зон в межах с. Базилівщина (грн. за 1 м²)

Землі комерційного використання - 2,50

Землі промисловості - 1,20

Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку - 1,00

Землі гірничої промисловості і гірничих розробок - 1,00

Землі громадського призначення - 0,70

Землі технічної інфраструктури - 0,65

Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі - 0,50

Інші відкриті (незабудовані) землі - 0,1

№ зони	Кф = 2,5	Кф = 2	Кф = 1,5	Кф = 1,2	Кф = 1	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
1	291,68	233,34	175,01	140,01	116,67	81,67	75,84	58,34	11,67
2	312,73	250,18	187,64	150,11	125,09	87,56	81,31	62,55	12,51
3	285,66	228,53	171,40	137,12	114,27	79,99	74,27	57,13	11,43

Додаток Г.1.

Бали бонітетів агропромислових груп ґрунтів

с. Базилівщина Полтавського району Полтавської області

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
54д	60	-	-	-
55д	48	44	48	48
56д	39	35	-	32
57д	27	-	-	23
122д	42	-	42	42
134д	38	22	48	39
165д	46	17	54	53
209д	50	-	53	52

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання селаБазилівщина

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
54д	38659,75	-	-	-
55д	30927,80	62737,55	11595,25	9348,47
56д	25128,84	49904,87	-	6232,31
57д	17396,89	-	-	4479,47
122д	27061,82	-	10145,84	8179,91
134д	24484,51	31368,77	11595,25	7595,63
165д	29639,14	24239,51	13044,66	10322,26
209д	32216,46	-	12803,09	10127,50

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Закон України «Про оцінку земель» : прийнятий 11 грудня 2003 року №1378-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). - 2004. - № 15. - Ст. 229.
2. Закон України «Про плату за землю» : прийнятий 3 липня 1992 року №2535-XII // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). - 1992. - № 38. - Ст. 560.
3. Земельний кодекс України : прийнятий 25 жовтня 2001 року №2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні, / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха] - Профі, 2007, 620 с.
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів : затверджено наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархжитлокомунгоспу України, УААН від 27.01.2006 року № 18/15/21/11.
6. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2012-2013 роки / Є. Бердніков // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – Київ, 2012. – № 4. – с. 2-5.
7. Ukraine: Soil fertility to strengthen climate resilience. Direction in investment. FAO, Rome 2014 [Електронний ресурс] // Режим доступу.
8. Standard on Mass Appraisal of Real Property, 2013, International Association of Assessing Officers [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.iaao.org/media/standards/MARP_2013.pdf.
9. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. - № 15. – ст. 229.
10. Оцінка земель: Навчальний посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М. Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. – Львів: “Новий світ – 2000”. – 2006. – 308 с.
11. Палеха Ю. М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис. ... д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Палеха Юрій Миколайович. - К., 2009. – 426 с.
12. Постанова Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 року № 7-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 13. – ст. 113.
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.1997 року № 1279 // Офіційний вісник України. – 1997. – № 47. – ст. 40.
14. Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 року № 296/5 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – ст. 66.
15. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення права власників об'єктів нерухомого майна на викуп земельних ділянок державної та комунальної власності» № 4804 від 14.06.2016 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=59394.
16. Окрепка А. І. Правове регулювання землеоціночної діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Окрепка Анна Ігорівна. – К., 2014. – 232 с.

17. Грабовець Н. О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Грабовець Наталія Олександрівна. – К., 2011. – 195 с.
18. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 31.10.2011 року № 1185 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 90. – ст. 31.
19. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности / А. В. Верхозина, М. А. Федотова. – М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 368 с.
20. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 року № 831 // Офіційний вісник України. – 2016. – № 93. – ст. 131.
21. Computer-assisted mass appraisal (CAMA). Wikipedia, the free encyclopedia [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://msgovern.com/software/detail/govern_cama/.
22. Родин А. Ю. Правовые основы оценочной деятельности. – М., Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 265 с.
23. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. - К. Профі, 2007. - 624ст.
24. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
25. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких податкових норм» : Закон України від 24.05.2012 р. № 4834-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4834-17?test=XX7MfyrCSgkyqyflZiYRFSV5HI4ags80msh8Ie671/>
26. Дивнич А. В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств / А. В. Дивнич // Технологический аудит и резервы производства —2012.
27. Блонська В. І. Майнове оподаткування як елемент податкових систем в Економіках добробуту // Науковий вісник НЛТУ України. – 2009. – Вип. 19. 4. – С. 122-129., с. 125.
28. Бобох Н. М. База оподаткування як один з елементів системи оподаткування нерухомості / Н. М. Бобох // Наукові записки. – 2010. – № 15. – С. 13–21.
29. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств [Текст] : підручник. / В. Г. Андрійчук. – 2-е вид., доп. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
30. Українська модель аграрного розвитку та її соціоекономічна переорієнтація : наук. доп. / [О.М.Бородіна, В.М.Геєць, А.О.Гуторов та ін.]; за ред. В.М.Гейця, О.М.Бородіної, І.В.Прокопи ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозів. – К., 2012. – 56 с.
31. Сільське господарство України 2010: Статистичний збірник [Текст] / за ред. Ю. М. Остапчука. – К. : Державна служба статистики України, 2011. – 384 с.
32. Ивасенко А. Г. Зарубежный опыт оценки стоимости земли сельскохозяйственного назначения / А. Г. Ивасенко // Вестник УГТУ-УПИ. – 2008. – № 4.

33. Остапчук Т. П. Облікова оцінка земельних ресурсів: міжнародний досвід та вітчизняна практика / Т. П. Остапчук // Вісник ЖДТУ. – 2012. – № 2 – С. 79–85.
34. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
35. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо удосконалення деяких податкових норм» : Закон України від 24.05.2012 р. № 4834-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4834-17?test=XX7MfyrCSgkyqyflZiYRFSV5HI4ags80msh8Ie6>
36. Юшкова В. Э. Экономическая оценка потенциала земельных ресурсов в сельском хозяйстве : дисс. ... канд. эконом. наук : 08.00.05 / Юшкова В. Э.
37. Українська модель аграрного розвитку та її соціоекономічна переорієнтація : наук. доп. / [О.М.Бородіна, В.М.Гець, А.О.Гуторов та ін.]; за ред. В.М.Гейця, О.М.Бородіної, І.В.Прокопи ; НАН України, Ін-т екон. та прогнозів. – К., 2012.
38. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» 25.11.2016 № 498.
39. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" від 16 листопада 2016 року №831.