

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
УКРАЇНИ**

**ЗБІРНИК ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ**

**ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В
УКРАЇНІ: ЗДОБУТКИ, ПРОБЛЕМИ,
ПЕРСПЕКТИВИ**

08 - 09 листопада 2018 р.

м. Київ

УДК 332.664

ББК 65.32.5

Г 86

Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи:

Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 8-9 листопада 2018 р.). – К., ДП «Компринт», 2018. – 86 с.

Збірник тез доповідей укладено за матеріалами Міжнародної науково-практичної конференції «Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи», що присвячена 20-річчю започаткування експертної грошової оцінки земельних ділянок. Видання може бути корисним для фахівців у сфері земельних відносин та землеоціночної діяльності, наукових працівників, викладачів, студентів, усіх тих, кому не байдуже майбутнє сфери земельних відносин та оцінки земель. Відповідальність за достовірність матеріалів несуть автори.

Відповідальний за випуск д.е.н., доцент Т.О. Євсюков

УДК 332.664

ББК 65.32.5

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2018

ЗМІСТ

СЕКЦІЯ 1. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ (НЕРУХОМОСТІ) ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ	6
ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА	
<i>Бузу О.В.</i>	6
ЕКОЛОГІЧНІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПОРУШЕНІ ВНАСЛІДОК ВИДОБУВАННЯ БУРШТИНУ	
<i>Гуцько Л.А., Багінська А.О.</i>	9
ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	
<i>Колганова І.Г., Висідалко А.А.</i>	12
ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОНФЛІКТУ МЕТОДОЛОГІЇ НОРМАТИВНОГО ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ	
<i>Колосяк А.А.</i>	14
ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З ВИКОРИСТАННЯМ МАСОВИХ МЕТОДІВ ОЦІНЮВАННЯ....	
<i>Кошель А.О.</i>	18
ПРОБЛЕМИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
<i>Машковська С.П., Гуцько О.О.</i>	21
HISTORY OF LAND VALUATION IN UKRAINE	
<i>Ratiyuk O.O.</i>	23
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇЇ ВІДОБРАЖЕННЯ В ОБЛІКУ	
<i>Рябенко Л.М.</i>	25
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
<i>Тихенко О.В., Єфимова А.О.</i>	27

СЕКЦІЯ 2. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ ЩОДО НИХ	29
DYNAMICS OF HOUSING PRICES IN POLAND 2006-2016	
<i>Belej M.,</i>	29
ГЕНДЕРНА РІВНІСТЬ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ	
<i>Гунько Л.А., Кармазіна К.В.</i>	33
ПРОБЛЕМА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ И СПОСОБЫ ЕЕ РЕШЕНИЯ	
<i>Драпиковский А.И., Иванова И.Б.</i>	35
ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
<i>Кольоса Л.Л.,.....</i>	39
ОСОБЛИВОСТІ ЦІНКИ ПРАВА ОРЕНДИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ	
<i>Ковалишин О.Ф.</i>	42
ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ОБМЕЖЕНОГО РИНКУ	
<i>Лавринюк Н.В.</i>	45
ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЦЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СФОРМОВАНОГО НА ЗАСАДАХ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ	
<i>Третьак А.М., Третьак В.М.</i>	47
СЕКЦІЯ 3. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ ...	50
ДО ПИТАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КУРОРТНИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ МІСТА МИРГОРОД	
<i>Бавровська Н.М., Сінельник Т.О.</i>	50
ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ЗАСТОСУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ВАЖЕЛІВ ВПЛИВУ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
<i>Бутенко Є.В., Лошакова Ю.А.</i>	53
СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ЗБЕРЕЖЕННЯ ҐРУНТІВ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	
<i>Колганова І.Г., Смітюх А.А.</i>	55

АКТУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ ТЕМАТИЧНОГО КАРТОГРАФУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	
<i>Ковальчук І.П., Андрейчук Ю.М., Ковальчук А.І., Мартин А.Г., Опенько І.А., Тихенко Р.В., Шевченко О.В.</i>	58
НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
<i>Коробська А.О., Попрозман Н.В.</i>	61
АНАЛІЗ СУЧАСНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	
<i>Кустановська О.В., Мельник О.</i>	64
АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОНАННЯ РОБІТ З НОРМАТИВНО- ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	
<i>Кустановська О.В., Бондарчук В.В.</i>	68
СУЧАСНЕ ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	
<i>Кустановська О.В., Залевська В.І.</i>	72
ВАЖЛИВІСТЬ ГРУНТООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ ПРИ ОБЧИСЛЕННІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	
<i>Кустановська О.В., Дремлюга В.</i>	74
РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА В УСЛОВИЯХ ПОСТПРИВАТИЗАЦИИ	
<i>Хоржан О.К., Бузу О.В.</i>	76
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ КРАЇН ЄС	
<i>Чумаченко О.М.</i>	79
ПІДВИЩЕННЯ РОЛІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УДОСКОНАЛЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	
<i>Якимовська А.В.</i>	82
GEOPORTALS POTENTIAL AS A TOOL FOR LAND EVALUATION ACTIVITIES	
<i>Ren Lei, Bogdanetse V.</i>	84

СЕКЦІЯ 1. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ (НЕРУХОМОСТІ) ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. ОПЫТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Бузу О.В., доктор хабилитат экономических наук, Агентство земельных отношений и кадастра Республики Молдова, г. Кишинев

Оценка недвижимого имущества для налогообложения представляет собой единую систему, объединяющую правовую, методологическую, институциональную и информационную составляющие. Актуальной тенденцией развития подобных систем является тесная взаимосвязь с регистрацией недвижимого имущества в кадастре, широкое использование методов массовой оценки. Преимущества и недостатки этого подхода представлены на примере Республики Молдова.

Первоначальная цель и основная задача, стоящая перед оценкой недвижимого имущества, состоит в соответствии интересам государства по обеспечению справедливого налогообложения недвижимого имущества.

В мировой практике используется широкий спектр подходов к установлению налоговой базы. В качестве основы налогообложения принимается рыночная, балансовая или нормативная стоимость строений, общая площадь строений и земельных участков. Однако, в большинстве развитых стран применяется единый налог на недвижимое имущество, а налогооблагаемой базой является рыночная стоимость земли и всех улучшений.

Новая адвалорная система налогообложения недвижимости внедряется в Республике Молдова с 2007 года. Ее концептуальные и правовые основы начали создавать с конца 90-х годов прошлого века. Тем не менее, переход на адвалорную систему налогообложения не завершен, не выполнена оценка ряда категорий объектов недвижимости (в основном, это – объекты специального назначения, жилые дома в селах и земли сельскохозяйственного назначения). Как следствие, в настоящее время в Молдове для разных категорий объектов недвижимости применяются разные системы налогообложения – адвалорное налогообложение и налогообложение в зависимости от площади земельных участков и инвентаризационной/балансовой стоимости строений. Соответственно, в Молдове применяются и две разные системы оценки недвижимого имущества. Основой адвалорного налогообложения недвижимости является «оцененная стоимость», которая по своей сути является рыночной стоимостью, определенной с помощью стандартных методов анализа рынка и оценки. Для старой системы налогообложения используется инвентаризационная стоимость объектов жилья, которая в течении многих лет рассчитывалась территориальными кадастровыми офисами. Недостатком

такой оценки является полное пренебрежение фактором местоположения объекта, что приводит к появлению неких абстрактных, символических стоимостей, на основе которых рассчитывается налог на недвижимое имущество.

Современная налоговая оценка недвижимого имущества, применяемая в Молдове, включает взаимосвязанные правовые, методологические, организационные, информационные компоненты.

Правовую основу новой системы оценки для налогообложения составляют:

- Раздел VI Налогового Кодекса «Налог на недвижимое имущество» (2000 г.);
- Закон об оценочной деятельности (глава V «Оценка недвижимого имущества для налогообложения») (2002 г.);
- Положение об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения (Постановление Правительства (2004 г.));
- Программа мер по внедрению новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения (Постановление Правительства (2003 г.)).

Налоговая оценка в Республике Молдова выполняется по единой *методологии*, в соответствии с законодательством. Для целей налогообложения могут применяться два вида оценки – массовая (для оценки типовых объектов) и индивидуальная (для оценки уникальных объектов недвижимости). Оба вида оценки выполняются с использованием рыночных подходов и методов оценки. Массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы объектов недвижимого имущества, имеющих подобные характеристики на конкретную дату, с применением стандартных процедур оценки и статистического анализа. Эта оценка осуществляется на основании данных массовой регистрации и включает в себя следующие этапы:

- формирование групп подобных объектов недвижимости
- выявление факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость объектов (для каждого вида объектов недвижимости);
- создание сети объектов-эталонов или стандартных объектов для каждого вида объектов недвижимости;
- разработка моделей оценки для каждой группы или вида объектов;
- разработка карт оценочных зон для каждого населенного пункта и для каждой категории объектов;
- оценка всех объектов недвижимого имущества;
- извещение собственников о результатах оценки и предоставление им возможности обжаловать результаты оценки;
- внесение оцененных стоимостей в базу данных кадастра.

Каждый из этих этапов включает ряд конкретных процессов, процедур и видов работ.

Институциональные особенности налоговой оценки состоят в том, она осуществляется в составе кадастра недвижимого имущества одним исполнителем – государственным предприятием «Кадастр», которое после недавней реформы органов центрального публичного управления вошло в состав Агентства государственных услуг. Департамент кадастра и его филиалы – территориальные кадастровые органы (ТКО) выполняют регистрацию объектов недвижимого имущества, ведут единый Реестр объектов недвижимости и выполняют работы по налоговой оценке. В реестре содержится правовая информация, позволяющая идентифицировать объект недвижимости, его правообладателя, обременения имущественных прав на этот объект, а также технические характеристики и данные об оцененной стоимости для налогообложения.

Неразрывная связь системы налоговой оценки с кадастром недвижимого имущества позволяет обеспечить надежность результатов оценки, достоверность идентификации объекта и его правообладателя. Оценка основана на полной базе данных о сделках с объектами недвижимости, которые регистрируются в кадастре. В то же время, эта взаимосвязь приводит к возникновению дополнительных проблем, связанных с внедрением новой системы оценки недвижимости в целях налогообложения. Так, поскольку не все объекты недвижимости зарегистрированы в кадастре, не представляется возможным оценить эти объекты в целях налогообложения. По состоянию на 01.09.2018 в системе кадастра остаются незарегистрированными около 460 000 индивидуальных жилых домов в селах и около 300 000 земельных участков (огородов) за чертой населенных пунктов. Соответственно, эти виды объектов не оценены и облагаются налогом по старой системе налогообложения. Проблемой является излишне либеральное законодательство, которое не устанавливает сроки обязательной регистрации объектов недвижимости в кадастре. В результате этого база данных кадастра не является полной, не все объекты могут быть идентифицированы и оценены.

Выводы. В разных странах могут применяться различные системы налоговой оценки. В зависимости от уровня развития рынка в качестве базы налогообложения может быть принята как рыночная стоимость, так и другие базы оценки. Масштаб страны определяет институциональные особенности налоговой оценки, которая может выполняться как на центральном, так и на региональном уровне. Основным критерием качества налоговой оценки является установление справедливой базы налогообложения, которая была бы признана налогоплательщиками, и в то же время обеспечивала бы эффективность новой системы оценки и налогообложения недвижимости.

Список использованной литературы

1. Youngman J. Legal issues in property valuation and taxation. Toronto: Webcom Limited, 2006, 300 p.
2. Dye R.F, England R.W. Land value taxation. Cambridge (Massachusetts), 2009, 230 p.

3. Бузу О.В. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы. Кишинэу: Tehnica-Info, 2012, 274 с.

ЕКОЛОГІЧНІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ПОРУШЕНІ ВНАСЛІДОК ВИДОБУВАННЯ БУРШТИНУ

*Гуцько Л.А., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування
НУБіП України*

*Багінська А.О., магістр першого року навчання факультету
землевпорядкування НУБіП України*

В даній статті досліджено та проаналізовано збитки від незаконного видобування бурштину. Висвітлено проблеми погіршення стану ґрунтів та знищення лісового фонду внаслідок такої діяльності. Запропоновано заходи для покращення порушених ділянок.

Україна займає друге місце в світі за покладами бурштину (300 т промислових запасів і 15 тис. т прогнозованих ресурсів) та водночас має розвинену, але недосить врегульовану законодавчу базу з питань, що стосуються видобутку, реалізації бурштину та недостатню відповідальність за порушення відповідних положень екологічного законодавства. Видобуток складає 120-300 т/рік, з них 4 т легально.

Щорічні втрати держави через нелегальний видобуток та реалізацію бурштину в Українському Поліссі колосальні та неоцінені. Найбільший негативний вплив – це, звісно, шкода для навколишнього середовища. Перш за все, мова йде про порушення лісового фонду та сільськогосподарських земель. За інформацією районних управлінь Держземагентства, згідно обстежень робочих груп, в Рівненській області внаслідок несанкціонованого видобування бурштину знищено родючий шар ґрунту на площі понад 1000 га землі, пошкоджено більше 400 га лісу. Крім зазначених площ на трьох земельних ділянках, наданих в установленому законодавством порядку, здійснюється видобуток бурштину, а саме: на території Володимирецького району – 18 га (ТзОВ «Центр «Сонячне ремесло»), у Дубровицькому районі – 3,73 га (ДП «Бурштин України»), у Сарненському районі – 6,7 га (ДП «Бурштин України»).

Проблема потребує негайного вирішення, адже екологічні наслідки від незаконного видобутку бурштину «загарбницькими» методами, катастрофічні.

Починаючи з 1 січня 2018 року поліція у Рівненській області зафіксувала 487 фактів незаконного видобутку бурштину. Відсутність злагодженої роботи правоохоронних органів, прикордонної служби та місцевої влади – важливий фактор, що негативно впливає на можливість вирішення ситуації, в корні якої лежить проблема корупції. Незаконний видобуток бурштину в Рівненській області щодня коштує бюджету від 800 тис. до 1 млн дол.

Розрахунок матеріальної шкоди, заподіяної Україні внаслідок самовільного видобутку корисної копалини (бурштину) проводився за різними формулами. Застосувавши формулу, закріплену в національному законодавстві, було виявлено, що при обсягу незаконного видобутку бурштину у 120 тон на рік, збитки, нанесені державі у 2015 р., дорівнювали 207,6 млн. грн, при обсягу у 300 т – 518,9 млн. грн. Користуючись формулою, запропонованою міжнародною НУО “Association of Environmental Assessors”, яка, окрім іншого, включає затрати, необхідні на проведення на порушених територіях відновлюваних робіт, такі ж показники дорівнювали відповідно 6 397,2 млн. грн та 15 757,2 млн. грн. З огляду на відмінність у показниках, на які спираються формули, така ґрунтова різниця в результатах здається цілком зрозумілою. Шкода, заподіяна державі внаслідок самовільного зняття гумусового шару ґрунту, складає приблизно 4 207,7 млн. грн. Методика, за якою ДЕІ розраховує нанесені збитки, передбачає добуток від обсягу видобутого бурштину та мінімальної заробітної плати, помноженої на базову ставку збитків у частках мінімальної заробітної плати (у випадку бурштину – 1,42). Таким чином, за 1 кг незаконно видобутого бурштину в 2015 р. при мінімальній заробітній платі 1218 грн мав стягуватись штраф 1729,56 грн. В той час як середня ціна за бурштин коливається від 500 до 2000 доларів. Виходячи з цього, доцільним здається переглянути показник базової ставки збитків.

Логічним здається також застосовувати комплексний розрахунок розміру нанесених збитків: тобто сумувати збитки, нанесені внаслідок самовільного видобування корисної копалини; зняття гумусового шару; засмічення та забруднення ґрунтового покриву; знищення трав'яного покриву, та шкоди, заподіяної лісу, ґрунтовим водам, об'єктам природно-заповідного фонду та видам рослин і тварин.

Основне завдання рекультивації полягає у тому, щоб шляхом виконання комплексу спеціальних робіт і заходів, привести порушені землі в стан, придатний для використання у сільському, лісовому і рибному господарстві, для промислового і цивільного будівництва, створення рекреаційних зон.

Через несанкціонований характер діяльності з видобутку бурштину більша частина порушених ділянок не рекультивується. Використання помпового методу видобутку призводить до руйнування природних систем: зниження родючості ґрунту, ерозії, порушення дренажу підземних вод; змін мікроклімату; загибелі дерев та знищення трав'яного покриву; шкода, нанесена біорізноманіттю колосальна.

У зв'язку з тим, що на території області землі при незаконному видобутку бурштину порушуються невстановленими особами, законодавчі підстави для фінансування заходів щодо рекультивації цих земель з обласного та місцевих бюджетів відсутні. За попередніми підрахунками на проведення заходів з рекультивації земель державної власності, порушених внаслідок незаконного видобутку бурштину в області, необхідне

фінансування в розмірі понад 495 млн. гривень. Крім того, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 30 листопада 2016 року № 1063 „Деякі питання реалізації пілотного проекту рекультивації земель лісогосподарського призначення, порушених внаслідок незаконного видобування бурштину” рекультивація порушених земель державної власності лісового фонду буде проводитись за рахунок коштів державних підприємств. Виконавцями пілотного проекту згідно даної постанови є: державне підприємство “Бурштин України” (код згідно з ЄДРПОУ 34112754); дочірнє підприємство “Укрбурштин” публічного акціонерного товариства “Державна акціонерна компанія “Українські поліметали” (код згідно з ЄДРПОУ 13970836).

У зв'язку з тим, що площі порушених земель постійно збільшуються, постає необхідність проведення інвентаризації цих земель та розроблення робочих проектів землеустрою щодо їх рекультивації. Враховуючи вище зазначене, узгоджені пропозиції щодо змін до Обласної програми охорони навколишнього природного середовища на 2017- 2021 роки будуть подані на наступну сесію обласної ради.

Висновки: Отже, проблема нелегального видобутку бурштину сприяє значному погіршенню екологічного стану порушених територій внаслідок зняття верхнього родючого шару ґрунту, засмічення земельних ділянок, порушення цілісності трав'янистого рослинного покриву, ослаблення продуктивності лісових насаджень. Тому важливою є розробка нового та вдосконалення існуючого законодавства щодо діяльності з видобування бурштину та рекультивації порушених земель. Відсутність політичної волі призводить до погіршення та загострення питання, та врешті решт залишає природне середовище Українського Полісся в стані екологічної катастрофи.

Список використаних джерел

1. Коломієць С. Обсяг незаконного видобутку бурштину сягає 300 тонн на рік – [Електронний ресурс]: стаття, Міністерство екології та природних ресурсів. – URL:<http://www.menr.gov.ua/press-center/news/123-news1/4614-obsiahnezakonnoho-vydobutku-burshtyna-siahaie-300-ton-na-rik-svitlana-kolomiiets>
2. Методика розрахунку збитків, нанесених державі внаслідок самовільного користування надрами [Електронний ресурс]: документ, ВРУ. – URL:<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1097-11>
3. Methodology for calculating environmental damage assessment and relevant compensation. Washington, DC: World Bank [Електронний ресурс]: документ, Світовий банк. - 2011. - URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/804831468331771041/>
4. Доренко Е.П. Рекультивация земель, нарушенных открытыми разработками/ Е.П.Доренко. – М.: Надра, 1979. – 263 с.
5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://oblrada.rv.ua/482.pdf>
6. Кваша М.К. Ґрунти Ровенської області / М.К. Кваша. – Львів: Каменяр, 1970. – 100 с.
7. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.oporaua.org/zhytlo/42333-burshtyn-dlia-rivnian-znakhidka-chy-stykhiine-lykho>

ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

*Колганова І.Г., асистент кафедри землевпорядного проектування
НУБіП України*

*Висідалко А.А., студентка 4-го курсу факультету землевпорядкування
НУБіП України*

В статті розглядаються проблеми що виникають при проведенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського та не сільськогосподарського призначення в Україні.

В умовах економічних перетворень, запровадження інституту приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку землі, земельно-іпотечного кредитування потреба в нормативно-грошовій оцінці земель стала нагальною. Починаючи з 1995 року в Україні здійснюється нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель в межах населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів [1].

Нормативна грошова оцінка земель – одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі. Невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на землі [3].

Обґрунтованість оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів. Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки або їхні частини чи сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективною системи податкової оцінки. Вона робить свій внесок у правильність оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантує, що кожен 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. Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб'єктивне, ґрунтується на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена

умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [6].

Нормативна грошова оцінка в межах населених пунктів в основному базується на витратній концепції. Процедура проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів повинна включати: оціночне зонування території населеного пункту; визначення встановлених правових та економічних обмежень щодо використання земель у межах оціночних зон; визначення базових показників грошової оцінки одиниці площі земель відповідного цільового призначення залежно від освоєння, екологічного стану території, регіональних факторів і місце розташування; диференціацію базових показників грошової оцінки населеного пункту за оціночними зонами з урахуванням відповідних локальних факторів [4].

Проте законодавчі обмеження та відсутність широкої практики застосування зазначених положень призвели до недостатньої інформованості оцінювачів щодо вимог врахування якості землі та аналізу найефективнішого використання земельних ділянок.

Існуюча нормативно-грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення значною мірою оцінює не природний потенціал, а рівень інтенсивності ведення господарства й окупність витрат.

Основними проблемами проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є: проведена актуалізація показників, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» за № 1185 не дозволила досягти в цілому підвищення об'єктивності показників оцінки; не передбачено здійснення поділу території України за природними умовами для ведення сільського господарства, а лише за адміністративно-територіальним устроєм; проведення такого виду оцінки здійснюється на основі даних економічної оцінки 1981–1987 років, що призводить до використання необ'єктивних та застарілих економічних показників; залишається не врахованою реальна динаміка собівартості вирощування сільськогосподарської продукції, що призводить до спотворення землеоціночних показників; викликають сумніви актуальність коефіцієнту норми рентабельності та терміну капіталізації рентного доходу; не відповідність строків проведення оцінки; не передбачена процедура визначення і затвердження нормативів проведення оцінки.

Досвід країн з розвинутою системою оцінки землі підтверджує, що, доказовість висновків оцінювача забезпечується аналізом економічних показників різних типів землекористування, які зумовлені фізичною придатністю землі, а також суворим дотриманням процедури оцінки в цілому.

Нормативна грошова оцінка не передбачає врахування змін, які відбуваються на земельному ринку. Поза її увагою залишаються такі важливі фактори формування вартості землі, як конкретні обставини угоди з

приватизації, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії в тому чи іншому регіоні, умови інвестування тощо.

Висновки. В сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності. Тому що, об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

Список використаних джерел:

1. Гавриш Н. С. Нормативно-грошова оцінка земель в Україні : монографія / Н. С. Гавриш. – Одеса : Одеська нац.юрід. академія, 2008;
2. Дієсперов В. С. Земля як головний природний ресурс сільських територій і країни / В. С. Дієсперов // Економіка АПК. – 2010. – № 9. – С. 102–109;
3. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / Кілочко В. М. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.
4. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : [монографія] / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – с. 254.
5. Проблеми оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та можливі шляхи їх вирішення. . [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/34329/1/17_103-106.pdf
6. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. – № 1–2. – 2010. – С. 164–170.

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ КОНФЛІКТУ МЕТОДОЛОГІЇ НОРМАТИВНОГО ГРОШОВОГО ОЦІНЮВАННЯ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

Колосюк А.А., к.е.н., доцент, Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса

У статті висвітлено діалектику конфлікту нормативного грошового оцінювання забудованих земель із законами суспільного буття та законом України.

Розглянуто питання нагальної потреби у запровадженні єдиних принципів, методологічних підходів та стандартів щодо визначення базових показників для оцінки забудованих земель України та врегулювання питань плати за означений природний ресурс виключно на реалістичних уявленнях про цінність земельної власності.

За застереженнями науковців, сформована у 1995 р. тимчасова методологія регулювання НГО земель України в межах поселень у середньостроковому періоді може призвести до суттєвих економічних та соціальних потрясінь, що тільки підсилить негатив сприймання населенням земельної політики держави та скорочення надходжень від плати за землю. Не краще виглядає стан оновленого методичного регулювання НГО забудованих земель за межами поселень. Сформоване виконавчою владою на початковому етапі реформування (1997 рік) та спотворене у 2011-2013 р.р., у т.ч. через штучну ув'язку значень НГО таких земель із асистематизованою низкою проблемних показників НГО забудованих земель поселень [21] відверто підриває у найближчій перспективі, як фінансово-економічні основи

господарювання зокрема на прилеглих до міст та райцентрів забудованих територіях, так і матеріально-фінансово базу місцевого самоврядування на відповідних територіях в цілому.

Враховуючи викладене, врегулювання питань оцінювання забудованих земель з метою їх оподаткування вимагає окремих науково-обґрунтованих досліджень та нагальної ідеологічної та методологічної ув'язки як із законами економіки, так і з конституційними основами України, що і зумовило визначення об'єкту дослідження.

Проблематика науково-методичних засад проведення НГО земель в Україні розкривається у роботах Ю.Ф.Дехтяренка, М.Г.Лихогруда, Ю.М.Манцевича, Ю.М.Палехи [8-12], Ю.М.Палехи [13,16-18], А.Г.Мартина [14], А.А.Колосюка [15-22], та інших.

Слід зазначити, що аналіз результатів досліджень в частині подальшого використання в Україні НГО земель виявляє як позаекономічну суть такого оцінювання, так і аллогізм використання відповідних результатів НГО земель для будь-яких практичних цілей, у т.ч. для оподаткування земельної нерухомості [14-22].

Причиною пошуку моделі реалістичності розмірів оподаткування, із тим, щоб податки не знищували платників, є розуміння того, що виступаючи інструментом економічного перерозподілу матеріально-фінансового ресурсу, податки не завжди є нейтральними і досить часто перешкоджають економічному зростанню, розвитку базових галузей економіки, перш за все, промисловості, а також вирішенню актуальних проблем неоіндустріалізації [21, с.60].

Однак, незважаючи на порушення визнаних світом норм та правил у сфері оподаткування, ані на порушення майже всіх прогресивних принципів національного оподаткування [2,ст.4] в основу оцінки та оподаткування нерухомості незалежної (у цьому випадку від успішного світового досвіду) держави незмінно покладаються неринкові чинники. І найгіршим за вищезазначене – є те, що національна суспільна думка української громади так нажалі і не визріла для сприйняття фахових упереджень щодо наведеної проблематики, викладених у чисельних наукових публікаціях [8-22].

Слід передусім зазначити, що таке соціально-економічне явище, як “нормативна грошова оцінка земель” не прослідковується ані в соціально-економічних відносинах європейській спільноті, ані в будь-якій цивілізованій частині світового простору. Однак незважаючи на зазначений факт, правове поле України на 28 році формування демократичних цінностей не тільки вперто допускає існування НГО земель, але й має розгалужені законодавчі основи щодо такого оцінювання [1-7], що свідчить як мінімум про невідповідність економіко-правових основ оцінювання земель України для їх оподаткування. Так, безпосередньо вимогами закону в Україні віднесено плату за землю до загальнодержавних податків і зборів [2, ст.9] задля наповнення фінансової бази місцевого самоврядування виключно на основі результатів НГО земель [2, ст.290].

Дослідника, який намагатиметься пов'язати методологію проведення НГО земель України із поділом таких земель згідно категорій земель за основним цільовим призначенням [2, ст.19] чекає повне фіаско. Певне прояснення методологічного поділу земель України у питаннях визначення нормативу рентного доходу може чекати такого дослідника лише у спробах ув'язки методик проведення НГО земель із земельними угіддями держави (рис.1).

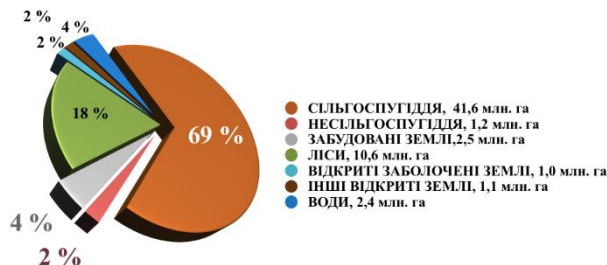


Рисунок 1. Структура поділу земель України за угіддями

Як вбачається із наведених на рис.1 облікових даних, НГО майже дві третини (69%) земель України побудовано відповідною методикою на основі розгляду таких територій як засібу с/г виробництва і відповідного нормативу рентного доходу. А от майже для третини земель України (31%) відсутня єдина методологія визначення рентного доходу. Кінцеві наукові пошуки методологічної правди НГО земель України можуть виглядати дещо аллогічно, але єдине що можна констатувати - так це принципова "розірваність" методології проведення НГО земель (рис.2)



Рисунок 2. Орієнтовна структура методологічної неоднорідності методології НГО земель України

Неупереджений порівняльний аналіз даних рис.рис.1-2 демонструє стійку ідеологію пострадянського хаосу між чинною методологією оцінювання та обліком земель України. Внаслідок зазначеного маємо як асистематизовану картину будь-якого кореспондування нормативних чинників рентного доходу земель України між собою, так і для забудованих земель зокрема.

Висновки

Чинна методологія проведення НГО 2,5 млн. забудованих земель України протирічить вцілому, як суті економічних законів формування земельної ренти, так і зокрема - вимогам закону України щодо принципу законності [3, п.2 ст.4] та принципу методологічної та інформаційної просторової єдності у сфері оцінювання земель [3, п.2 ст.4], тим самим не

забезпечуючи вимог закону у питаннях дотримання принципів оподаткування [2, ст.4] (принципу рівності усіх платників перед законом, принципу недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації [2, ст.4.1.2], принципу соціальної справедливості [2, ст.4.1.6]).

Прийнята, із порушеннями вимог закону чинна методологія НГО забудованих земель України є такою, що конфліктує із нормами правового регулювання оцінки земель.

Існуюча система нормативно-законодавчого регулювання оцінки забудованих земель України (у т.ч. для цілей оподаткування) потребує єдиної методології, побудованій на виключно на реалістичних уявленнях про вартість означеного природнього ресурсу.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України/Відомості Верховної Ради України (ВРУ), 2002, № 3-4, ст. 27/ Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Податковий кодекс України/Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112 / Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print>
3. Закон України “Про оцінку земель”/Офіційний вісник України, 2004, №1 (23.01.2004). ст.1/Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Закон України “Про державну експертизу землевпорядної документації”/Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, ст.471/ Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15/print>
5. Закон України “Про Землеустрій”/Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст. 282/Електронний ресурс - Режим доступу:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
6. Постанова КМУ від 23.03.1995 №213 “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів/Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>
7. Постанова КМУ від 23.11.2011 № 1278 “Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” /Електронний ресурс - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п>
8. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
9. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. – К.: ПРОФІ, 2006. – 340 с.
10. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: назріла необхідність змін у правовій та методологічній бази //Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Агросвіт. – 2010 - №18 – С. 8-12.
11. Оподаткування нерухомості: сучасний стан, зарубіжний досвід та перспективи/Антипенко І.В., Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. // Економіка та держава. – 2011. – № 5. – С. 4–6.
12. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Дехтяренко Ю. Ф., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. // Землеустрій і кадастр. – 2011. – №1. – С. 36 – 40.
13. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки територій населених пунктів різних категорій/Ю.Палеха// Землевпорядний вісник. – 2012. – № 6. – С. 2-7.

14. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році/А. Мартин// Землевпорядний вісник. – 2012. – № 10. – С. 20-24.
15. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки земель населених пунктів /А.Колосюк, Т. Якубенко// Землевпорядний вісник. – 2013. – №3. – С. 11 – 16.
16. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/Ю.М. Палеха, А.А. Колосюк//Бізнес навігатор. – 2013. - № 2 (31). С. 183 – 191.
17. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін/Ю.М.Палеха, А.А.Колосюк//Землеустрій і кадастр. – 2013. - № 2. С. 60 – 67.
18. Реформування методології нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні/Ю.М. Палеха, А.А.Колосюк//Бізнес навігатор. – 2013 – № 2 (31). вид–во МУБІП, м. Херсон С. 183-191.
19. Методологічні ризики використання даних державного обліку забудованих земель України з метою їх оподаткування/Колосюк А.А.//Землевпорядний вісник, №8, Київ - 2014 - С. 36-40
20. Критерії несумісності оцінювання земель України (у т.ч. для цілей оподаткування) та вимог ринкової моделі економіки/Колосюк//Бізнес навігатор. – 2015 – № 1 (36). вид–во МУБІП, м. Херсон С. 173-184.
21. Стан і динаміка оподаткування та оцінювання нерухомості в Одеській області/Колосюк А.А //Землевпорядний вісник, – 2015 - №12. м.Київ - С. 18-27.
22. Економіко-планувальне зонування території населених пунктів. Чому нормативно-методична база їх оцінювання потребує корегування?/А.Колосюк,А.Найко//Землевпорядний вісник – 2016 - №8. м. Київ - С. 22-

ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З ВИКОРИСТАННЯМ МАСОВИХ МЕТОДІВ ОЦІНЮВАННЯ

Кошель А.О., к.е.н., старший викладач кафедри геоінформатики і аерокосмічних досліджень Землі НУБіП України

Проаналізовано слабкі сторони та недоліки існуючої системи нормативної грошової оцінки земель в Україні. Визначено можливості розвитку системи грошової оцінки земель на основі масових методів оцінювання та провідного світового досвіду.

Грошова оцінка земель в Україні суцільно здійснюється на основі нормативного підходу і лише для цивільно-правових угод проводиться індивідуальна експертна оцінка. Таким чином, базою оцінки для податкової оцінки є нормативні показники, які мають значне відхилення від реальних ринкових. Виникає питання в об'єктивності визначених показників нормативної грошової оцінки земель як в населених пунктах так і за їх межами.

Різні країни по різному вирішують проблеми пов'язані із грошовою оцінкою земель, проте в переважній більшості ідуть шляхом використання масових методів оцінювання з метою ефективного оподаткування.

Важливого значення якісна грошова оцінка набуває в умовах проведення реформи щодо децентралізації при створенні об'єднаних територіальних

громад. Адже, одним із головних і стабільних джерел доходів органів місцевого самоврядування є оподаткування земельних ділянок, яке має бути засноване на визначенні ринкової вартості цього майна. Крім того, таке оподаткування має стимулювати найбільш вигідне й ефективне використання і забудову земель територій. В даний час, коли ринок нерухомості має ознаки інформаційного голодування щодо достовірних операцій з нерухомістю, коли відсутня систематизація основної ринкової інформації, постає питання про визначення вартості земельних ділянок в максимальному наближенні такої вартості до реальної ринкової вартості [1, 2].

Експертній оцінці, яка формується на суб'єктному досвіді, судженнях і кваліфікації експерта в галузі оцінки, альтернативою може бути масова оцінка необмеженої кількості земельних об'єктів. Але така оцінка має свої недоліки: значне спрощення підходів до оцінки; відсутність здатності до оцінки унікальних об'єктів; складна побудова оціночної моделі [3].

До суттєвих переваг масової оцінки земель можна віднести швидкість оцінки, де за короткий термін, можна оцінити необмежену кількість об'єктів нерухомості з відносно якісними, з допустимою помилкою, результатами оцінки. Крім того, оціночні роботи масового характеру значно знижують суму коштів на виробництво робіт у порівнянні з визначенням вартості об'єкта нерухомості виконаному при експертній оцінці [4].

За дослідженням показників європейських країн, вартість масової оцінки є в 4-7 разів дешевшою від середньої вартості послуг експертів оцінювачів.

У зв'язку з чим, в масовій оцінці можна виділити основні переваги: відносно низькі витрати з визначення вартості, універсальне використання результатів грошової оцінки земель, отримання об'єктивних результатів оціночних робіт. При нарощуванні обсягу угод з розвитком ринку нерухомості, які відповідатимуть коректним умовам конкурентного ринку, результати масової оцінки будуть уточнюватися і наближатися до реальної, фактичної вартості [5].

У сучасних умовах несформованого ринку земель, земельна ділянка може бути використана як заставне майно, об'єкт оподаткування, товар, джерело капіталізації тощо, але при будь-якому її використанні земельна ділянка повинна мати свою вартість.

Враховуючи сучасний стрімкий розвиток інформаційних технологій у всьому світі привабливим і раціональним рішенням має бути впровадження автоматизованої масової оцінки, яка має бути інтегрована із сучасної Національною кадастровою системою.

Автоматизована масова оцінка включає в себе велику кількість методів визначення вартості. Постійно проводяться роботи над удосконаленням методів для підвищення якості оцінки різних типів об'єктів нерухомості. Автоматизація є одним з напрямів науково-технічного прогресу, спрямованим на застосування саморегульованих технічних засобів, економіко-математичних методів і систем керування, що звільняють людину від участі в процесах отримання, перетворення, передачі і використання

оціночної інформації, істотно зменшують міру цієї участі чи трудомісткість виконуваних операцій [6].

Яким же чином «масова оцінка» стає «автоматизованою масовою оцінкою»? Слід зазначити щоб уникнути помилок, процес повинен носити поетапний характер. Перша стадія автоматизації полягає в обробці даних оціночного переліку та перетворенні їх в базу даних. Другим важливим етапом буде, очевидно, автоматизація процесу збору податку. Тільки після того, як обидві ці функції будуть ґрунтовно відпрацьовані, слід звернути увагу на автоматизацію оціночного процесу. З наведеного вище опису процесу масової оцінки буде зрозуміло, що багато з процесів можуть бути повністю автоматизовані із відходом від ручної праці. У систему можуть бути введені інструкції та визначення оціночної вартості буде проводитися автоматично [6].

Узагальнивши зарубіжні дослідження можна прийти до висновку, що завдання державних органів України, при впровадженні і використанні будь-яких методів масової оцінки земельних ділянок, полягає в тому, щоб визначити ціну, яка відповідала вартості відповідної реальної ринкової ситуації [7].

При необхідності оцінки необмеженої кількості земельних ділянок застосування індивідуальних методів оцінки є недоцільним і дорогим. У зв'язку з чим, необхідна розробка методів масової оцінки, які відповідали б цілям визначення вартості необмеженої кількості земельних ділянок, в тому числі для первинних завдань їх оподаткування. В межах такої концепції необхідно провести аналіз зібраної інформації про результати проведених угод на ринку земель, в результаті чого проаналізовані дані можна вважати типовими для всіх земельних ділянок, для яких притаманні одні й ті ж ознаки, такі як розмір, просторове розташування, дозволене використання тощо.

Список використаних джерел

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. - К.: Профі, 2007. - 624 с.
2. "Организация оценки и налогообложения собственности" (під загальною редакцією Дж.К.Еккерта). - пер. з англ., М: "Красная Гора", 1997 р.
3. Синяк Н.Г. Методы массовой оценки недвижимости: международные перспективы для оценщиков собственности / Н.Г. Синяк - Оксфорд: Изд-во Блэквелл, 2008, 332 с. - С. 91-109.
4. Borst R, Artificial neural networks in mass appraisal / R. Borst // Journal of Property Tax Assessment & Administration. — 1995. — Vol. 1, №2. — P. 5-15.
5. Jahanshiri E., Buyong T., Mohd.Shariff A.R. A Review of Property Mass Valuation Models, *Pertanika J. Sci. & Technol.* 19 (S), 2011. -23 - 30 p
6. Кошель А.О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні / А.О. Кошель // Формування ринкових відносин в Україні. - 2015. - № 9. - С. 22-25.
7. Anselin L. *Spatial Econometrics: Methods and Models.* - Dordrecht: Kluwer Academic, 1988a. - P. 284.

ПРОБЛЕМИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Машковська С.П., к.б.н., с.н.с, Національний ботанічний сад

ім. М. М. Гришка,

*Гулько О.О., студентка ННІ лісового і садово-паркового господарства
НУБіП України*

Проведено аналіз сучасного стану системи оцінки земель лісогосподарського призначення в Україні та методичних підходів до економічної оцінки земель лісового фонду. Досліджено роль оцінки для регулювання раціонального природокористування.

Одним із основних завдань державної політики у сфері природокористування став розвиток лісового господарства з підвищенням соціальної, економічної та екологічної значущості лісів. Більшість лісів України знаходяться у державній власності і підпорядковуються державним лісогосподарським підприємствам. Держава залишила за собою переважне право впливу на лісові землі завдяки стабільній системі управління ними.

До земель лісового фонду належать: землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, але надані для потреб лісового господарства.

Ліси, залежно від основних функцій, які вони виконують, поділяються на такі категорії [3]:

- ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, до якої входять підкатегорії: пам'ятки природи, ліси наукового призначення, включаючи генетичні резервати, заказники, заповідні лісові урочища, національні природні парки;

- рекреаційно-оздоровчі ліси, до якої входять підкатегорії – ліси лісопаркової і лісогосподарської частини лісів зелених зон. Рекреаційно-оздоровчі ліси, поза межами зелених зон;

- захисні ліси, до якої увійшли підкатегорії – ліси уздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ та інші, протиерозійні ліси та ліси уздовж смуг відведення автомобільних доріг;

- експлуатаційні ліси, до якої увійшла підкатегорія – експлуатаційні ліси (рис. 1).

Однією із головних передумов раціонального використання природних ресурсів і збереження навколишнього природного середовища є платність за їх використання [3]. Проблема оподаткування земель лісогосподарського призначення полягає в тому, що відсутній прямий платіж за використання цієї категорії земель.

Об'єктами грошової оцінки земель лісового фонду є земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю або призначені для заліснення (лісові землі), ділянки нелісових земель лісового фонду (сільськогосподарські угіддя, водойми, землі, зайняті спорудами, тощо), а також ділянки земель

природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання у складі земель лісового фонду.

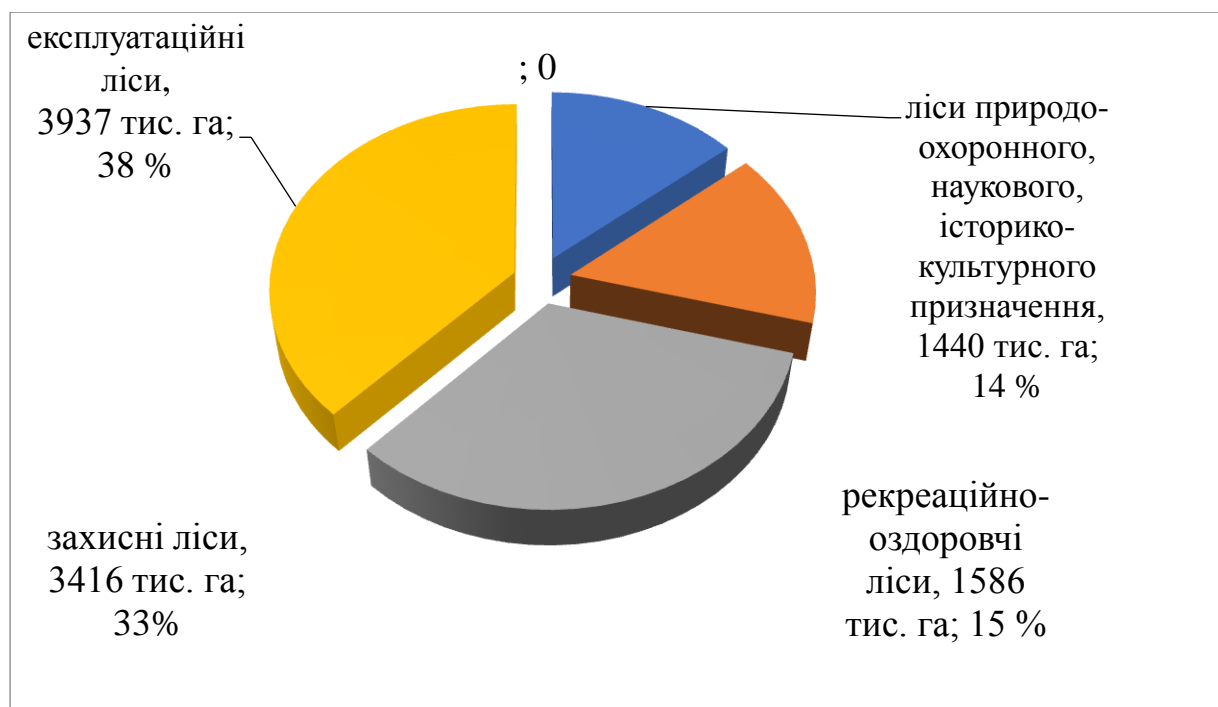


Рис. 1. Розподіл площі лісів на категорії в залежності від основних виконуваних ними функцій [2].

Одним із способів регулювання раціонального природокористування є використання податків, які дають змогу вилучити частину ренти з метою її використання для фінансування потреб відтворення природних ресурсів та створення передумов для стимулювання ефективного та економного використання ресурсів. Завдяки стимулюючій функції земельного податку можна досягнути підвищення ефективності лісокористування [4].

Економічна оцінка земельних ділянок, вкритих ліською рослинністю або призначених для вирощування лісу, повинна базуватися на максимальних можливостях лісорослинних умов розташування ділянки ліскової землі. Вона може слугувати базою оподаткування земель ліскогосподарського призначення.

Отже, грошова оцінка земельних ділянок, вкритих ліською рослинністю або призначених для вирощування лісу, повинна враховувати переважаючі види її використання, які приносять реальні доходи.

Список використаних джерел

1. Лісовий кодекс України [Електронний ресурс]. - 1994. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>
2. Публічний звіт Державного агентства лісових ресурсів України за 2017 рік [Електронний ресурс]. - 2017. - Режим доступу: <http://komekolog.rada.gov.ua/uploads/documents/35328.pdf>.
3. Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 1991. - № 41. - Ст. 546. - 1991. - Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1264_12
4. Ткачів С.М. Оподаткування ліскового господарства: проблеми і перспективи // Агросвіт. - 2017. - № 14. - С. 50-54.

HISTORY OF LAND VALUATION IN UKRAINE

Patiyuk O.O., PhD student, National university of life and Environmental Sciences of Ukraine

The historical stages of development of land evaluation in the territory of Ukraine are analyzed, the main stages are considered.

The first mention of land evaluation appeared in the times of Kievan Rus'. Land valuation was part of the process of describing land for taxation.

These works continued in those days when the Ukrainian lands were composed of: the Grand Duchy of Lithuania, Austria-Hungary, the Polish-Lithuanian Commonwealth and the Russian Empire

During the times of the Grand Duchy of Lithuania in 1557 the "Charter of Voloki" was issued, where the land was divided into identical land plots. XVI century can be considered as the creation of a cadastre, an integral part of which was the assessment of real estate, based on the principles of profitability and value of taxable property [1].

In 1569, an inventory of land was carried out, which included information on the quality of soils. To date, only the data on the inventory of the Ostroh and Olytsky estates have been preserved (Volyn region), Zhovkva estate (Lviv region).

The peculiarity of land valuation work in the western regions of Ukraine was that they were carried out as part of the land cadastre. During the period of Ukraine's stay in the above-mentioned states, land cadastres began to be formed, about which there was information about a qualitative land valuation.

During the stay of Ukrainian territories within the Russian Empire, the regulation of land appraisal works has been several stages:

The assessment of the land was carried out in accordance with the special instructions, and the collected data were included in the "written books". The fields were divided into arable land, forest, swamp, meadow. The arable land was divided into "good land", "middle ground", "thin earth" and "the land is well thin"

1833-1861 years. This period is related to the cadastral work of the Ministry of State Property, concerning the equalization of the peasants' monetary taxes. In 1859 the Instruction on the evaluation of state-owned lands belonging to state peasants was adopted.

1861-1917 years were characterized by improvement of land valuation based on scientific developments V.V. Dokuchaev and N.M. Sibirtsev. The new methodology of land valuation, proposed by scientists, was an urgent need for time in connection with the abolition of serfdom and land redistribution. V.V. Dokuchaev has developed a genetic classification of soils and a methodology for land evaluation, which was based on the natural-historical and statistical-economic methods [2].

1917-1960 years. After the October Revolution of 1917, nationalization of land was carried out, which meant that there was no need for regulation of land valuation. Mass evaluation of land plots has become widespread. The complex of

works that was performed in 1923-1924 was the most significant event in the field of evaluation of urban lands in the Soviet period [3].

On December 31, 1954, the Council of Ministers of the USSR adopted a resolution "On the Unified State Register of the Land Fund of the USSR" [4], according to which the obligatory state registration of availability and distribution of land for lands and land users was introduced.

1961-1991 - estimation of land plots using the latest approaches, laying the foundations for legislative regulation of conducting bonitet and economic estimation of lands. A new direction in the development of land valuation work in Ukraine was the adoption in 1968 of "Fundamentals of Land Law of the USSR" [5].

In March 1974, the "Methodology of Economic Assessment of the Land of the USSR" was approved, for which it was necessary to evaluate the arable land of all kolkhozes, state farms with the help of new indicators. This technique was the basis of the All-Union methodology, adopted in 1976. the results of the economic evaluation of land in 1988 were adopted as a basis for the regulatory assessment of agricultural land.

In 2018 the Cabinet of Ministers of Ukraine adopted a resolution "On conducting a national (all-Ukrainian) normative monetary valuation of agricultural land." However, at present the results of this assessment have not been published.

Conclusions

The assessment of land in Ukraine has undergone a series of stages in its formation, with its advantages and disadvantages. Each of them was critical to the present. During recent years changes in the legislative and normative bases of land valuation activities have taken place. But now there is no doubt about the need to update the evaluation materials for all its species.

Literature

1. Grabovets N.O. Legal support of the main types of land cadastral activity in Ukraine. 12.00.06. / N.O. Grabovets - K., 2011. - 195 p.
2. Solovyanenko N.M. Land valuation in Ukraine: historical and methodical aspects / N.M. Solovyanenko // zemlevporyadnyy visnyk - scientific and production. Kyiv, 2013. No. 12. - p. 35-39.
3. Drapikovskiy O.I., Ivanova I.B. Estimation of land plots. - K.: Print-Express, 2004. - 296 p.
4. Resolution of the Council of Ministers of the USSR of December 31, 1954 No. 2529 "On the Unified State Accounting of the Land Fund of the USSR". - [Electronic resource] // Access mode: <http://online.lexpro.ru/document/1400943>.
5. The foundations of the land legislation of the Union of the USSR and the Union Republics, approved by the Law of December 13, 1968. [Electronic resource] // Access mode: <http://pravo.levonevsky.ogr/baza/soviet/sssr5219.html>

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇЇ ВІДОБРАЖЕННЯ В ОБЛІКУ

*Рябенко Л.М., Національний університет біоресурсів і
природокористування України*

Розглянуто проблеми обліку операцій із земельними ділянками, зокрема: оцінювання вартості земельних ділянок; оцінювання земельної ділянки як об'єкта інвестиційної нерухомості; відображення операцій із земельними ділянками у бухгалтерському обліку.

Сільське господарство є однією з базових видів економічної діяльності, від рівня розвитку якого багато в чому залежить економічне зростання кожного регіону та країни в цілому. Земельний капітал є унікальним ресурсом та фактором виробництва в сільськогосподарських підприємствах. Сьогодні земля починає виступати товаром, що має свою сформовану ринковими умовами ціну, хоча офіційно не може бути об'єктом продажу. Відповідно, її вартість необхідно відображати у бухгалтерському обліку. Оскільки оцінювання, порядок формування вартості та операції регламентуються багатьма законодавчими актами, існує необхідність у чіткому визначенні та відображенні операцій із земельними ділянками з метою забезпечення збереження майна підприємства та уникнення зайвих витрат.

Згідно з п. 22 П(С)БО № 7 «Основні засоби», земельні ділянки визначаються активами, обліковуються у складі основних засобів, але не амортизуються. У Плані рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств для обліку й узагальнення інформації про наявність і рух земель відведено субрахунок 101 «Земельні ділянки» у складі рахунка 10 «Основні засоби» [2]. Але сільськогосподарські підприємства, як відомо, для виробництва продукції використовують різні земельні угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, ліси) як власні, так і взяті в оренду у населення та працівників. Тому для більш детального обліку землі Сисак Е.О. пропонує використовувати субрахунки другого порядку: – 101.1 – Землі, які перебувають у власності підприємства; – 101.2 – Орендовані землі. За наявності різновидів земельних ділянок підприємствам рекомендуємо використовувати субрахунки третього порядку, наприклад: – 101.1.1 – Рілля; – 101.1.2 – Багаторічні насадження; – 101.1.3 – Сіножаті; – 101.1.4 – Пасовища; – 101.1.5 – Ліси; – 101.1.6 – Земельні ділянки несільськогосподарського призначення. [5]

Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» передбачено обов'язкове відображення в бухгалтерському обліку вартості землі та права користування нею. Законом України «Про оцінку земель» передбачено обов'язкове проведення грошової (експертної) оцінки земельних ділянок у випадку відображення їх вартості та права користування у бухгалтерському обліку.

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок та подальша постановка їх на баланси сільськогосподарських підприємств вимагає наявності системи чіткого та достовірного інформаційно-облікового забезпечення. Інформаційна база, що існує сьогодні, формується переважно системою бухгалтерського обліку, яка, в свою чергу, не містить спеціальних даних, потрібних для проведення оцінки земельних ділянок та подальшого відображення їх на рахунках бухгалтерського обліку [1].

Під справедливою вартістю розуміють суму, за якою може бути здійснено обмін активу на грошові кошти або погашено зобов'язання, за умови, що операція проводиться між обізнаними, незалежними та зацікавленими сторонами [4]. Для землі та будівель встановлено, що їх справедливою вартістю буде ринкова вартість.

Земельні ділянки віднедавна можуть бути об'єктами інвестиційної нерухомості. Можливість класифікації придбаної земельної ділянки як інвестиційної нерухомості з'явилася одночасно із прийняттям однойменного П(С)БО 32. Інвестиційною нерухомістю вважаються власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, розташовані на землі, які утримуються з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [3]. Прикладами інвестиційної нерухомості можуть бути: – земля, призначена для отримання вигод від збільшення її вартості в довгостроковій перспективі, а не для продажу в умовах звичайної господарської діяльності підприємства; – земля, подальше призначення якої ще не визначено (якщо підприємство не прийняло рішення щодо використання її у звичайній господарській діяльності, то вважається, що землю призначено для приросту вартості майна). Водночас, якщо земельну ділянку передано в оренду, але підприємство планує використовувати таку земельну ділянку самостійно, говорити про неї як про об'єкт інвестиційної нерухомості не можна.

Висновки Особливості використання земель сільськогосподарськими підприємствами зумовили необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами та раціонального землекористування, що вимагає переосмислення економічної суті земельних ресурсів та включення їх до складу об'єктів бухгалтерського обліку. Необхідним для всіх сільськогосподарських підприємств є впровадження такої системи обліку земельних ділянок, яка забезпечить збір та систематизацію особливих даних про кількість, якість та стан використання земель різного функціонального призначення.

Список використаних джерел

1. Жук В.М. Бухгалтерський облік земель сільськогосподарського призначення: теорія і практика / В.М. Жук // Економічні науки. Серія "Облік і фінанси". Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет. Випуск 5(20). - Ч.1. – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Герасимчук З.В. - Луцьк, 2008. - 367 с. -С.179-185.

2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затверджене наказом МФУ від 27.04.2000р. № 92.

3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779.

4. Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки та господарських організацій, що володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 19.12. 2006 р. № 1213.

5. Сисак Е.О. Бухгалтерський облік земельних ресурсів: міжнародний та національний досвід [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/Nvuu/Ekon/2010_29_1/statti/21.htm

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*Тихенко О.В., к.с.-г.н, доцент кафедри земельного кадастру НУБіП
України*

*Єфимова А.О., студентка 4-го курсу факультету землевпорядкування
НУБіП України*

Проаналізовано сучасний стан нормативно-методичного забезпечення грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення та відповідність реаліям ринку.

Землі сільськогосподарського призначення у структурі земельного фонду України займають близько 69%. Проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення забезпечить стійкий економічний розвиток держави.

Грошова оцінка земель виконує основні функції регулювання земельних відносин: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт із землеустрою [1].

16 листопада 2016 року постановою Кабінету Міністрів України затверджено «Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», в якій запроваджено новий методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Новий підхід до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення розпочали розробляти ще у 2012 році з метою актуалізації й оновлення оціночних показників, оскільки останній раз така оцінка проводилася у дев'яностих роках і базувалася на показниках економічної оцінки земель 1985-1988 років [2].

Відповідно до вищезазначеної постанови, оцінка конкретної земельної ділянки здійснюватиметься шляхом надання витягу з технічної документації. Основним нормативним показником прийнято норматив капіталізованого рентного доходу відповідного угіддя в природно-сільськогосподарському районі.

Для забезпечення процедури проведення згідно з новою Методикою було затверджено наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року «Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». Мінагрополітики визначило процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. Встановлено, що оцінку проводитимуть юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.

Інформаційною базою для оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру України (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою (Рис.1).



Рис. 1. Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

7 лютого 2018 р. затверджено постановою Кабінету Міністрів України Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, відповідно до якої Оцінку проводить уповноважений Держгеокадастром на здійснення заходів, передбачених бюджетною програмою “Проведення земельної реформи”, суб’єкт господарювання, якому надаються бюджетні кошти на безповоротній основі в межах відповідних бюджетних асигнувань та який є суб’єктом оціночної діяльності відповідно до статті 6 та з урахуванням вимог частини третьої статті 18 Закону України “Про оцінку земель” [3].

На картографічних матеріалах (картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь) відображаються межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктуру ринку землі.

Однією з загальних цілей завершення ринкових перетворень є встановлення реальних цін на землю.

Висновки. Оцінка землі є базисом для впровадження платного землекористування та формування земельного ринку як економічної категорії загалом. Досі відсутній комплексний, науково-обґрунтований погляд на вдосконалення нормативно-методичної бази грошової оцінки земель. Тому дослідження подальших напрямків покращення методик оцінки земельних ресурсів залишаються актуальними й надалі. В сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності.

Список використаних джерел

1. Тихенко О.В., Мартин А.Г. Удосконалення системи землеоцінювальних робіт на основі бонітування ґрунтів: монографія. К.: Медінформ, 2017. 665 с.
2. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. № 6. 2011. С. 32-37.
3. Закон України «Про оцінку земель» Веб-джерело - офіц. сайті Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

СЕКЦІЯ 2. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ ЩОДО НИХ

DYNAMICS OF HOUSING PRICES IN POLAND 2006-2016

Belej M., dr hab inż., Univeristy of Warmia and Mazury in Olsztyn, Poland

The paper presents the results of research involving the use of the 4253H filter for smoothing the time series of unit prices of real estate with a residential function in order to analyse price dynamics. The results obtained were used to determine the phases of price evolution, in which the price growth is fundamentally different.

The economic development of each country depends largely on the proper development of the real estate market. Housing is one of the areas of the economy which has a significant effect on the level of satisfying social needs, dynamics of economic processes and effectiveness of developmental activities. Housing is (Galster, 1996) a special type of commodity because is a spatially immobile, highly durable, highly expensive, multidimensionally heterogeneous and

physically modifiable commodity. These characteristics shape attitudes and behaviours toward housing and, in turn, influence neighbourhood characteristics, mortgage markets, national housing policies and urban growth and decline. The housing system is made up of interrelations of private and public entities which are engaged in the process of planning, construction, consumption of housing resources, together with a body of rules set by institutions regulating these relations in a permanent manner (Ball, 2013).

The analysis of a real estate market represents an important scientific basis for decision-making in spatial planning and real estate management, and in particular in a real estate valuation. Due to the characteristics of real estate, market analysts should account for the heterogeneity of the real estate market. One important issue in regional and local development policy has become the identification of heterogeneity (differences) within the real estate markets' conditions and the determination of similarities between areas (Bełej, Cellmer and Żróbek 2016).

The term "dynamics analysis" is most often equated with the type analysis, the purpose of which is to trace and study specific time-lines called growth paths for the variables used, or to examine whether these variables will seek to stability or equilibrium states. According to Brzeszczyński and Kelem (2002), such an approach allows us to estimate the degree of instability of the system and make forecasts regarding its long-term balance. Once the market processes can be divided into short- and long-term ones, established cause-and-effect relationships and symptomatic dependencies might be interpreted ambiguously. That's why the main goal of the research is an analysis of time series of housing prices in under assumption that there is a pattern in the time series, which is a fingerprint of the market dynamics. The main reason to undertake proposed study followed from the observation that recent quarter-century has witnessed in Poland steep processes on an unprecedented scale, i.e. large increase in dwellings prices from 2006 until 2007 preceded by otherwise stable evolution. According to the author, dynamic process observed on the Polish real estate market have led to instability. The market adjusted its trajectory of evolution by moving from a near-balanced state to states far from equilibrium in a process of discontinuous changes in the system's state variable. This subject is described in more detail in several publications (Bełej 2013, Bełej and Kulesza 2013, Kulesza and Bełej 2015).

The researches were conducted in six Polish cities towns in Poland regarded as major centres in their regions: Białystok (Podlasie - eastern Poland), Gdańsk (Pomerania - northern Poland), Kraków (Małopolska - southern Poland), Olsztyn (Warmia and Mazury Warmia and Mazury – eastern region), Poznań (Wielkopolska - western Poland), Warsaw (Mazovia - central Poland). Changes in quarterly average housing prices of residential apartments were studied in the period between the third quarter of 2006 and the third quarter of 2016 (Fig 1). We used the data from the Base of Real Estate Housing Prices (BaRN) created by the Polish National Bank (NBP).

The dynamics of housing prices in the analysed time series, was synergistic. Starting from Q3. 2006 all markets are in phase of significant price increases, which ends in Q2. or Q3. 2007. We are dealing with a slight delayed reaction of the Warsaw market, with a length of one quarter, relative to Krakow and other towns. Warsaw reacted, with a delay, to the negative impulses coming from the macroeconomic environment (crisis in the mortgage market), due to the much higher level of income of the population, than in other cities. After a period of prices increase, it can be observed slowly, and stable prices decrease till Q3. 2016. In Warsaw and Gdansk prices had already begun to rise from 2013 and 2014.

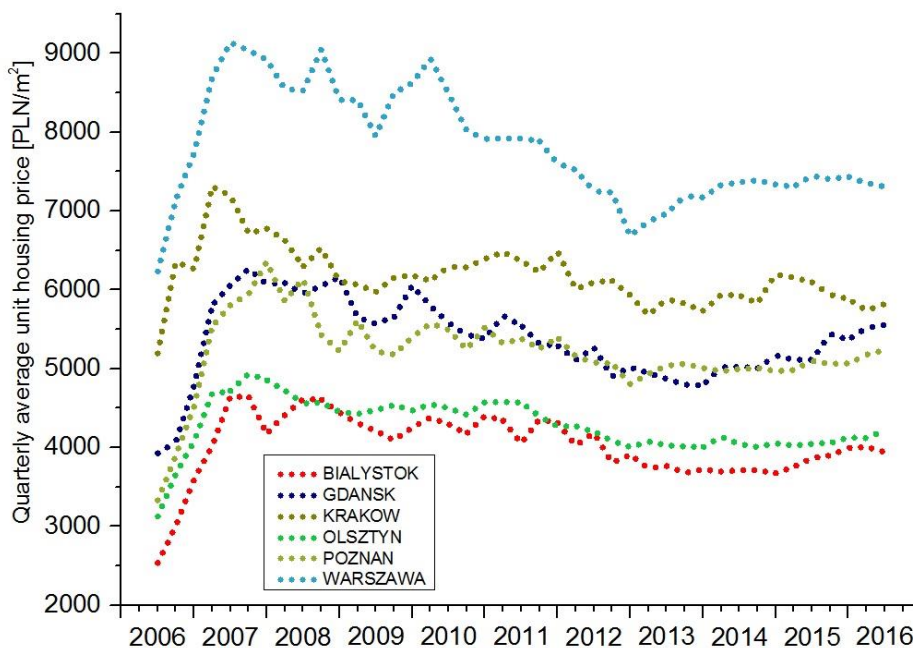


Fig 1. Quarterly average nominal prices of 1m² of apartments in Poland 2006-2016

In the next stage of the research, the concept of smoothing the time series of real estate prices was adopted using the popular 4253H filter. This method is based on performing multiple smoothing with the aid of a moving average or a mobile median with different window sizes and using the so-called Hanning filter. The process of smoothing out primary data allows minimizing random fluctuations or fluctuations resulting from the highly diversified qualitative and location structure of the dwellings under study. the result is shown in Figure 2.

The research has shown similarities between the analysed markets and seasonal fluctuations of transactional housing prices with time delays between them. The results of researches suggest the need for division of long time series, in case of significant market turbulence like rapid increase o prices and slowly decrease of prices. Two special periods can be distinguished in the behaviour of the markets;

- Period I – market instability – from Q3 2006 to Q4 2007.
- Period II – market stability – from Q1 2008 to Q3 2016.

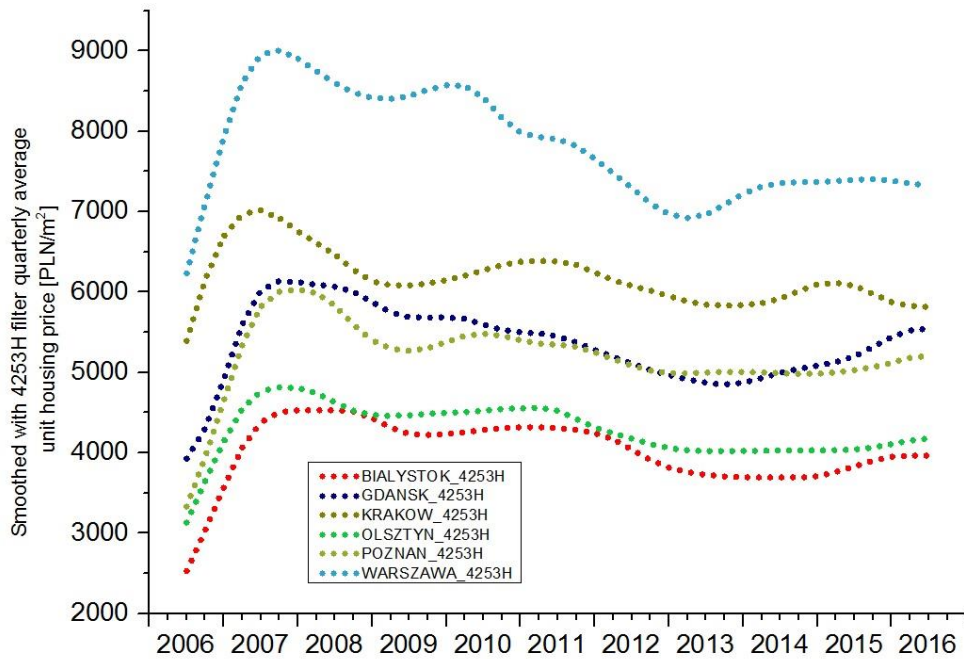


Fig 2. Quarterly average nominal prices of 1m² of apartments in Poland 2006-2016 smoothed with a 4243H filter

The study is shown that, variable dynamics of real estate prices are observed – rapid increases during the period of instability and steady decreases during a period of stability.

Literature

1. Belej M, Cellmer R., Żróbek S., Subic-Kovac M., 2016, Factor analysis in determining the similarity of local real estate markets' conditions, *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 15 (4), 27-39, ISSN: 1644-0757
2. Belej M., Kulesza S., 2013, Real estate market under catastrophic change, *Acta Physica Polonica A.*, 123 (3), 497-501, 10.12693/APhysPolA.123.497
3. Belej M., 2013, Catastrophe theory in Explaining Price Dynamics on the Real Estate Market, *Real Estate Management and Valuation*, 21 (3), 51-61, DOI: 10.2478/remav-2013-0026.
4. Kulesza S., Belej M., 2015, Local Real Estate Markets in Poland as a Network of Damped Harmonic Oscillators, *Acta Physica Polonica A*, 127 (3-A), 99-102, 10.12693/APhysPolA.127.A-99.
5. Galster G. William Grigsby and the analysis of housing sub-markets and filtering. *Urban Studies* 1996; 33(10); 1797-1805.
6. Ball M. *Housing policy and economic power: the political economy of owner occupation.* Routledge; 2013.
7. Brzeszczyński, J., & Kelm, R. (2002). *Econometric models of financial markets.* WIG-Press. Warsaw.

ГЕНДЕРНА РІВНІСТЬ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

*Гуцько Л.А., к.е.н., доцент кафедри землепорядного проектування
НУБіП України*

*Кармазіна К.В., студентка 4-го курсу факультету землепорядкування
НУБіП України*

Проблема забезпечення рівності чоловіків і жінок у трудових відносинах є найбільш актуальною, оскільки в жодній сфері такого роду дискримінація не сприймається так гостро, як у сфері праці.

Гендерний підхід є важливою частиною комплексного вивчення проблем ринку праці, оскільки розкриває механізми гендерної нерівності в зайнятості, виявляє її причини та наслідки. Розуміння цієї проблеми сприятиме вдосконаленню законодавчого забезпечення в Україні рівного ставлення до працівників, незалежно від статі, відповідно до стандартів трудового законодавства Європейського Союзу. [1]

У даній роботі вивчається стан рівності жінок та чоловіків у сфері оцінки земель.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів. [2]

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до вимог цього Закону та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Фізичні особи, які пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Склад цієї комісії формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок і які мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегульвними

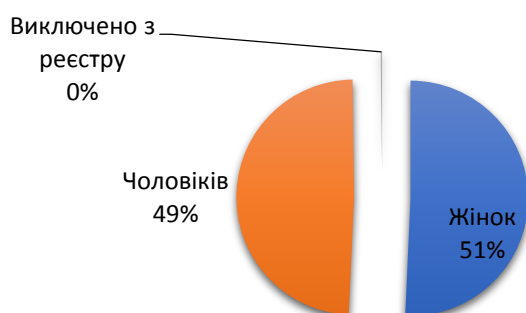
організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. [3]

В Україні надзвичайно низький рівень представництва жінок у вищих органах державного управління, політичних та профспілкових структур. Жінки в Україні контролюють 5 – 10 відсотків економічних ресурсів. Згідно з інформацією Державної служби статистики України, у 2016 році розмір середньомісячної заробітної плати у жінок на 26% нижче, ніж у чоловіків. Вони мають менше можливостей, ніж чоловіки у працевлаштуванні на високооплачувану роботу та професійному просуванні. Адже більшість роботодавців віддають перевагу чоловікам з огляду на ймовірність переривання жінками часу роботи та втрату кваліфікації через народження дітей чи догляд за ними у разі хвороби. Жінки першими підпадають під звільнення при скороченні штатів та змушені шукати роботу у тіньовому секторі економіки, виконувати неprestижну, низькооплачувану роботу без дотримання їхніх соціальних гарантій, визначених законодавством держави, або ж шукати роботу за кордоном, наражаючись на небезпеку і приниження та позбавляючи при цьому уваги і виховання своїх дітей. [4]

Що ж стосується сфери оцінки земель, то тут ситуація не така вже й критична. Проаналізувавши дані державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності на веб-порталі Фонду державного майна України станом на 01.10.2018 року, отримали наступні результати (Рис. 1):

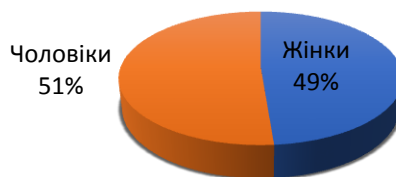
- загальна кількість оцінювачів у реєстрі становить - 2491,
- з них: жінки - 1264;
- чоловіки - 1223;
- виключено з реєстру - 5.

Рис. 1 Характеристика гендерної рівності оцінювачів нерухомого майна



За інформацією Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок станом на 01.10.2018 року вважаються діючими 1028 оцінювачів земельних ділянок, з них 501 жінка та 527 чоловіків. (Рис. 2)

Рис. 2 Характеристика гендерної рівності оцінювачів земельних ділянок



Крім того, хочемо відмітити, що велика кількість жінок у 2017 році не підвищили професійну кваліфікацію.

Висновок. Таким чином, дискримінація за статевою ознакою у сфері оцінки землі відсутня. Але незважаючи на велику частку жінок серед оцінювачів, вони зазвичай займають посади більш низького рівня і мають менше можливостей для кар'єрного зростання у порівнянні зі своїми колегами чоловічої статі.

Список використаних джерел

1. Центр Разумкова [Електронний ресурс]. / Пищупіна О. М. – Режим доступу: http://old.razumkov.org.ua/upload/Gender_Pyshchulina_30_03.pdf. – ГЕНДЕРНІ АСПЕКТИ ЗАЙНЯТОСТІ В ЄС ТА УКРАЇНІ.

2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> – Грошова оцінка земель.

3. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> – Закон України «Про оцінку земель».

4. Офіційний веб-портал ФЕДЕРАЦІЯ ПРОФЕСІЙНИХ СПІЛОК УКРАЇНИ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.fpsu.org.ua/napryamki-diyalnosti/80-gumanitarna-robota-genderni-pitannya/12320-kruglij-stil-gendernu-rivnist-u-sferi-pratsi-pid-profspilkovij-kontrol> – Круглий стіл. Гендерну рівність у сфері праці – під профспілковий контроль.

5. Фонд державного майна України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/civil-access-data--Derzhavnij-reestr-ocinuvachiv-ta-sub-ektiv-ocinochnoi-diyalnosti.html> – Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.

ПРОБЛЕМА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ И СПОСОБЫ ЕЕ РЕШЕНИЯ

Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Центр организации и экономики городского землепользования

Проанализированы основные причины неопределенности в оценке, выделены объективная, субъективная и модельная неопределенность, предложены методы, снижающие влияние неопределенности.

Главной проблемой в оценке земли является множественность значений ее стоимости, каждое из которых будет достоверным при одних допущениях и ложным в иных случаях, что, в конечном счете, и создает неопределенность в оценке земли. Такая неопределенность обусловлена множеством объективных и субъективных причин и, прежде всего, уникальностью каждого участка земли и разнообразием личностных предпочтений, определяющих отношение к нему конкретного лица. В свою очередь, именно неопределенность, вернее попытка ее преодолеть, стала основной движущей силой в разработке принципов и совершенствовании методов оценки земли.

1. Объективная неопределенность. Общеизвестно, что стоимость является мерой полезности. Иными словами, чтобы земля обрела стоимость, она должна использоваться или предназначаться к использованию. Для этого ее необходимо выделить в отдельный участок, с определенными правами и обязательствами по отношению к нему, и улучшить этот участок соответствующим образом, т.е. превратить его в объект недвижимого имущества. Именно в составе недвижимого имущества земля получает стоимость, которая определяется остатком дохода от использования земли (от реализации созданного продукта) после вычета всех затрат, связанных с его получением, включая стоимость финансирования и прибыль предпринимателя. Таким образом, использование земли стали рассматривать как исходную посылку ее стоимости.

Однако, теоретически земля может иметь неограниченное число видов использования, то есть один и тот же участок земли может иметь различные значения стоимости. В оценке земли возникла проблема выбора, которая сначала нашла юридическое, а затем и экономическое решение в принципе, согласно которому участок земли, даже если он улучшен, рассматривается как вакантный и открытый к наиболее эффективному использованию, обеспечивающему наивысшее значение стоимости земли.

По мере распространения зонинговых правил и требований их соблюдения, выбор наиболее эффективного использования стал приобретать более четкий характер в части функции и интенсивности (принцип пропорциональности) использования земли, являющихся основными факторами, влияющими на ее стоимость, что придало оценке земли необходимую определенность, исключив случаи недоулучшенной или переулучшенной недвижимости.

2. Субъективная неопределенность. Стоимость не является чем-то, присущим объекту оценки. Скорее это мера отношения человека к вещи реального мира, которую он «наделяет» стоимостью, исходя из своих предпочтений, ценностных установок. Иными словами, любая оценка является лишь формой суждения о полезности вещи, а значит субъективной по своей природе. Поэтому стоимость одного и того же участка земли будет различаться в зависимости от точки зрения, которую она отражает.

Способом объективизации оценки стал принцип интерсубъективности, согласно которому стоимость земли должна воспроизводить точку зрения не конкретного лица или группы лиц, а всех участников рынка. В оценке земли стали использовать методы рыночного сравнения – сопоставление трансакций и статистического анализа рынка.

3. Модельная неопределенность. Осознание сложности природы недвижимости, физическими составляющими которой являются земля и земельные улучшения, способствовали формированию системы ключевых допущений в оценке недвижимости и разработке специальных методов для оценки земли – методов экстракции и остаточной капитализации, – позволяющих определить ее стоимость в составе улучшенной недвижимости.

Однако результаты определение стоимости земли в составе функционирующей недвижимости не отличались надежностью в силу отсутствия рынка для земельных улучшений: с точки зрения рынка недвижимое имущество существует лишь в двух ипостасях – как вакантный или как улучшенный земельный участок. Кроме того, ненадежность результатов имеет и методологическую причину: земля обретает стоимость на стадии развития недвижимости, когда формируется функция и интенсивность ее использования, а на стадии функционирования эта стоимость лишь поддерживается.

Таким образом, в оценке земли приоритетным являются два класса оценочных моделей: рыночного сравнения и предполагаемого использования. Вместе с тем, их совместное применение для оценки одного и того же участка не гарантирует получение однозначного результата. Скорее это будет диапазон значений стоимости земли, заданный минимально возможной стоимостью для продавца и максимально возможной для покупателя.

Стоимость земли будет отражать паритет интересов покупателя и продавца, лишь тогда, когда предполагаемое развитие оцениваемого участка будет аналогичным развитию подобных участков и, при условии, что участники рынка такое развитие считают наиболее эффективным использованием. Данное обстоятельство существенно ограничивает возможности моделей рыночного сравнения для оценки участков вакантной земли, определяя тем самым приоритетность моделей предполагаемого использования.

В оценке земли начинает доминировать системно-деятельностная концепция, отражающая взаимосвязь стоимости земли со стоимостью завершенной развитием недвижимости, стоимостью подрядных работ, стоимостью финансирования и прибылью девелопера и предусматривающая использование моделей дискретных и/или непрерывных денежных потоков.

4. Необходимо понимать, что определение стоимости не является самоцелью, а служит основанием для принятия решений. Лицо, принимающее решение, рассчитывает, что оценщик сможет предоставить ему наиболее полную и точную картину возможных результатов. Поэтому

при проведении оценки целесообразно рассмотреть, как будет меняться значение стоимости земли при правдоподобном изменении доходов от ее использования и сопряженных с их получением затрат. Такой анализ чувствительности позволяет определить масштаб неопределенности и риски, присущие предполагаемому использованию земли.

Детерминированные методы определения стоимости земли начинают дополняться стохастическими моделями денежных потоков, позволяющие получить более целостные и реалистичные результаты, а не единственное значение стоимости земли, для которого непонятна вероятность его достижения. Чаще всего для построения такого типа моделей используют метод Монте-Карло, основанный на простой случайной выборке.

Стохастические модели денежных потоков дают возможность использовать неопределенные данные и получать приемлемую картину возможных результатов, имеющих свою статистическую и графическую интерпретацию.

5. Неопределенность, присущая оценке земли, позволяет сравнивать ее с оценкой опционов. Подобно опциону, владение участком земли дает право, но не обязательство, улучшить его соответствующим образом: застроить, реконструировать расположенные на нем улучшения, либо отказаться от каких-либо названных действий. При этом, завершенная развитием недвижимость будет выступать базовым активом, а затраты на это развитие – ценой исполнения опциона.

Наиболее используемыми моделями опционного ценообразования в оценке земли являются модель Самуэльсона-МакКина, биномиальная модель и модель Блэка-Шоулза. Несмотря на их универсальный характер, каждая из них может иметь свою сферу применения.

В частности, в нашей практике модель Самуэльсона-МакКина наилучшим образом зарекомендовала себя при определении стоимости надежды – элемента рыночной стоимости, отражающего ожидания участников рынка на возможное изменение наиболее эффективного использования в будущем; биномиальная модель – при определении оптимальной интенсивности использования земли; модель Блэка-Шоулза – при определении стоимости земли при высокой волатильности дохода от ее использования.

Выводы

1. Неопределенность имманентна любой оценке. Для оценки земли характерна объективная, субъективная и модельная неопределенность.

2. Релевантной формой учета неопределенности и снижения ее влияния на результаты оценки является системно-деятельностная концепция, наиболее адекватно отражающая остаточную природу стоимости земли.

3. Применение моделей денежных потоков для оценки земли позволяют связать ее текущую ценность с ожидаемыми от предполагаемого использования выгодами и необходимыми для их достижения средств и времени.

4. Эффективным дополнением к детерминированным методам оценки земли могут служить стохастические модели денежных потоков и модели опционного ценообразования.

Список использованной литературы

1. Драпиковский А., Иванова И. Недвижимое имущество и его стоимость. Монография. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2018. – 159 с.
2. International Valuation Standards 2017 – London: IVSC, 2017. – 123 p.

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Кольоса Л.Л., к.е.н., завідувач ННВЦ НУБіП України

Проаналізовані існуючі проблеми та методичні підходи до грошової оцінки права користування земельними ділянками як для землевласника так і для користувача земельних ділянок. Запропоновано напрям удосконалення існуючих методичних підходів до оцінки права користування

Грошова оцінка права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення має надзвичайно важливе значення, оскільки продаж земель товарного сільськогосподарського виробництва перебуває під мораторієм і фактично працює лише ринок оренди, емфітевзису, постійного користування тощо. Проте, існуючі методичні підходи в силу відсутності повноцінної діючої ринку земель сільськогосподарського призначення мають певні проблемні питання в частині використання ринкових методів оцінювання.

Існує залежність ринкової вартості права оренди земельної ділянки від обтяжень такого права, правомочностей орендаря, терміну дії права, прав інших осіб на земельну ділянку, цільового призначення і дозволеного використання земельної ділянки, очікуваної величини, тривалості та ймовірності отримання доходу від права оренди за певний період часу при найбільш ефективному використанні орендарем земельної ділянки (принцип очікування).

При цьому розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки може виражатися негативною величиною (наприклад, у разі якщо розмір орендної плати, установлений договором оренди земельної ділянки, перевищує її ринковий рівень). У таких випадках, як правило, неможливе відчуження об'єкта оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють обдуманно, володіючи всією необхідною інформацією, а на укладені угоди не позначаються будь-які надзвичайні обставини.

Ринкова вартість прав оренди являє собою певну суму коштів, яку покупець готовий заплатити за право володіння даною ділянкою за договором оренди з метою отримання вигоди від володіння цією земельною ділянкою. Оцінка прав оренди застосовується при визначенні ціни продажу права оренди земельної ділянки, при визначенні вартості об'єкта, частиною

якого є орендований земельну ділянку, і при оцінці збитку від розірвання договору оренди [1, 3, 5].

Ринкова вартість права оренди земельної ділянки залежить від обтяжень права оренди, правомочностей орендаря, терміну дії права, прав інших осіб на земельну ділянку, цільового призначення і дозволеного використання земельної ділянки, очікуваної величини, тривалості та ймовірності отримання доходу від права оренди за певний період часу при найбільш ефективному використанні орендарем земельної ділянки (принцип очікування).

Ринкова вартість права оренди земельної ділянки визначається виходячи з найбільш ефективного використання орендарем земельної ділянки, тобто найбільш ймовірного використання земельної ділянки, що є практично і фінансово здійсненним, економічно виправданим, відповідним вимогам законодавства, і в результаті якого розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки буде максимальною (принцип найбільш ефективного використання).

Розрахункова величина вартості права оренди земельної ділянки може виражатися негативною величиною (наприклад, у разі якщо розмір орендної плати, встановлений договором оренди земельної ділянки, вище ринкового розміру орендної плати за цю ділянку). У таких випадках, як правило, не є можливим відчуження об'єкта оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, розташовуючи всією необхідною інформацією, а на скоєнні угоди не відбиваються які-небудь надзвичайні обставини.

Оцінювач при проведенні оцінки зобов'язаний використовувати (або обґрунтувати відмова від використання) витратний, порівняльний і прибутковий підходи до оцінки. Оцінювач має право самостійно визначати в рамках кожного з підходів до оцінки конкретні методи оцінки. При виборі методів враховується достатність і достовірність загальнодоступною для використання того чи іншого методу інформації [2, 4].

Результати оцінки ринкової вартості права оренди земельної ділянки зазвичай використовуються в таких цілях: контроль за правильністю сплати податків; визначення цін договорів оренди та стартових цін аукціонів, в т.ч. в обов'язковому порядку при передачі в оренду федерального і муніципального майна; визначення бази оподаткування операції з передачі майна в безоплатне користування.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою:

$$C_{ПК} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{O_i}}{(1 + c_k)^t},$$

де $C_{ПК}$ - вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації чистого доходу (у гривнях);

D_{Oi} - додатковий дохід орендаря за i -й рік (у гривнях);

c_k - ставка капіталізації для землі;

n - кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря земельної ділянки чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою:

$$C_{ПВ} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{Di}}{(1+c_k)^t} + p,$$

де $C_{ПВ}$ - вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

D_{Di} - чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

c_k - ставка капіталізації для землі;

p - поточна вартість реверсії;

n - кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t - певний період (рік) у межах строку оренди або користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Враховуючи вище зазначені методичні особливості грошової оцінки права користування земельними ділянками для земель сільськогосподарського призначення, потрібно впровадити новий методичний підхід до оцінки прав землевласника та землекористувача, сутність якого полягає у використанні порівняльного підходу та методів порівняння продажів, виділення і розподілу, у тому числі в частині визначення ліквідаційної вартості права користування.

Список використаних джерел

1. Розвиток аграрного виробництва як передумова забезпечення продовольчої безпеки України: аналітична доповідь. за ред. Я.А. Жаліла. К. : Вид-во "Либідь", 2011. 39 с.
2. Черевко Г. Агрохолдинги як нові організаційні форми крупнотоварного господарювання в агробізнесі України. Аграрна економіка : наук. журнал. Львів: Видво Львівського ДАУ. 2012. № 1-2, т. 5. С. 32-39.
3. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2005. № 10. С. 97 – 100.
4. Панченко Т.В. До питання про доцільність існування суперфіцію та емфітевзису в сучасних умовах. Електронне джерело. Режим доступу: http://nauka.jur-academy.kharkov.ua/download/konf_zem/77.pdf
5. 51. Шибаніна О.В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення. Економка АПК. 2008. № 7. С. 7-13.

ОСОБЛИВОСТІ ЦІНКИ ПРАВА ОРЕНДИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Ковалишин О.Ф., к. е. н., Львівський національний аграрний університет, Дубляни

Проаналізовано розвиток орендних відносин, визначено величину орендної плати у нашій країні та за кордоном. Запропоновано методичні підходи до визначення вартості права оренди в сучасних умовах.

На сучасному етапі земельної реформи становлення ринкових принципів в аграрному секторі економіки України реалізується за допомогою оренди сільськогосподарських земель. Оренда, у статті 3 Закону України "Про оренду землі", трактується як платне володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. У розвитку орендних відносин зацікавлені як орендарі, так і власники земельних ресурсів. Для підприємців оренда є надійним інструментом збільшення розмірів землекористування, важливим засобом акумуляції фінансових ресурсів для орендодавців.

У більшості зарубіжних країн пріоритетними є орендні відносини. Для прикладу, у країнах Західної Європи у землекористуваннях фермерських господарств частка власних земель в загальній площі складає 65%, орендованих – 33%. Поряд з тим, оренда повністю відсутня в Ірландії, а у Франції, Бельгії орендують більшу половину площ [3]. У США у 2005 р. частка земельної площі у фермерів, що ведуть господарство тільки на власній землі, становила 28%, тільки на орендованій – 12%, поєднували

використання власної та орендованої землі – 60% [5]. Частка орендованих земель у землекористуванні Словаччини сягає 96 %, Болгарії - 75, Польщі - 20, Чехії - 50. У структурі земельного фонду Канади, Бельгії та Франції на частку орендованих площ припадає 50-67 % території, Ірландії, Японії, Італії і Данії - 13-23 % [1]. Найефективніше використовуються землі, що здані в оренду на середньостроковий та довгостроковий термін. У більшості розвинутих країн (Нідерланди, Данія, Іспанія, Бельгія, Португалія, Франція, Норвегія, Німеччина, Японія тощо) мінімальний термін оренди складає від 6 до 15 років [3]. Особливо відзначається практика таких країн, як Франція, Нідерланди та Польща. В законодавстві цих країн обрано орієнтацію на довгочасне користування. Умови оренди є неоднаковими, проте виокремлюють два типи договорів. Для першого типу характерне регулювання з боку держави граничних розмірів орендної плати та термінів договору (наприклад, у Франції). Зазвичай, ці договори мають довготерміновий характер та є вигіднішими для орендарів. Другий тип базується на досягненні двосторонньої домовленості між власником землі та орендарем, термін оренди та величина орендної плати визначається виключно ринковими умовами у Німеччині, Швеції, Чехії. У Італії та Великобританії використовують обидва типи договорів оренди.

Для нашої країни характерним сьогодні є перший тип договорів. З боку держави відбувається регулювання величини орендної плати, яке визначається як 3-12 % нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що в середньому в Україні складає 1093 грн. Прийняття у 2016 [4] році нової методики спричинило зменшення вартості цих земель та збільшення ставки орендної плати. Крім того, у межах певних територій низька конкуренція через відсутність агровиробників також сприятиме зменшенню орендної плати. Для прикладу, у Львівській області 167845 власників земельних ділянок (паїв) надають в оренду 248773 га земель єдиному агроформуванню. За цих умов не доцільно використовувати нормативну грошову оцінку для регулювання величини орендної плати. Цьому є підтвердження інформація Держгеокадастру про продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення на торгах, за якою величина орендної плати є значно вищою від встановленої нормативної (табл.1.).

Аналізуючи результати наведені у таблиці бачимо, що середній розмір орендної плати є значно вищий від середньої орендної плати в Україні. Саме земельні торги дозволяють виявити затребуваність товару і його реальну ринкову ціну, яка може зрости до економічно розумної. Для визначення величини орендної плати в сучасних умовах доцільно використати експертні методи оцінки права оренди, а саме метод зіставлення цін продажу, з використанням при розрахунках математичних методів, а саме матриці, за допомогою якої можна описати показники порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння. Характеристика елементів порівняння можуть мати вартісне та натуральне значення.

Таблиця 1 - Продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Цільове використання	Кількість одиниць	Площа, га		Річна орендна плата	
		загальна	середній розмір	Всього, млн. грн	Середній розмір орендної плати за 1 га, грн
Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	322	1511,53	5,0	7,000	4631,0
Для ведення фермерського господарства	6	88,98	14,0	0,177	1989,0
Для ведення особистого підсобного господарства	5	5,64	1,1	0,013	2305,0
Для індивідуального садівництва	2	23,99	12,0	0,043	1792,0
Для іншого сільськогосподарського призначення	8	4,28	4,28	0,130	30373,0
Всього по Україні	343	1634,42	x	7,363	x

Щоб представити вихідну інформацію у вигляді матриці стану A , її перший рядок повинен відповідати елементам порівняння об'єкта оцінки, а наступні – об'єктам, які обрано для зіставлення:

$$\begin{pmatrix} a_{01} & a_{02} & \dots & a_{0m} \\ a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nm} \end{pmatrix} = A$$

Елементи матриці містять поправки за допомогою яких коригується ціна продажу кожного об'єкту порівняння, щоб нівелювати його відмінності за елементом порівняння з об'єктом оцінки.

Висновок. Застосування математичних методів при визначенні вартості права оренди дозволить об'єктивно визначати розмір орендної плати. В умовах дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення оцінка права оренди має свої переваги для регулювання орендних відносин, є першим кроком до створення їх повноцінного обігу, що в кілька разів збільшить плату за користування землею, та дасть змогу сформувати інформаційну базу цін їх продажу.

Список використаних джерел

1. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. -2007. - № 3. - С. 138-144.
2. Драпіковський О.І. Оцінка нерухомості : навч. посібн. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К. : ТОВ «СІК ГРУПІ УКРАЇНА», 2015. – 424 с.
3. Ковтунович, Н. Л. Оренда землі: зарубіжний (світовий) досвід та реалії України / Н. Л. Ковтунович, Н. Г. Кондратенко // Економіка, фінанси, право. – 2007. – № 12. – С. 20– 25.

4. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова Кабінету Міністрів України №831 від 16.11.2016 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/>

5. Пасхавер, Б. Й. Рентний чинник розвитку аграрного ринку / Б. Й. Пасхавер // Економіка України. – 2008. – № 11. – С. 72–80.

6. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. Ф., Кришеник Н. І. Нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: позитивні та негативні сторони. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 1. С. 35-42.

ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ОБМЕЖЕНОГО РИНКУ

Лавринюк Н.В., аспірант Національного університету біоресурсів і природокористування України

Проведено аналіз сучасного стану системи оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах обмеженого ринку України та методичних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських угідь.

В Україні на законодавчому рівні вирішені питання створення ринку засобів виробництва, цінних паперів, робочої сили, фінансових ресурсів, технологій, інформації тощо. З прийняттям нового Земельного кодексу закладено правове підґрунтя і для створення ринку землі. Його становлення — це складний і трудомісткий процес.

Нерідко існує не цілком правильне розуміння суті ринку землі, яку часто трактують надто звужено, зводячи її лише до купівлі-продажу землі. Але це — помилкове тлумачення ринку землі [1].

В Україні та у країнах з високоорганізованими ринковими відносинами купівля-продаж сільськогосподарських земель має обмежений характер. В основу ринку землі покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій: оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона проводиться на основі бонітування ґрунтів і земельно-оціночного районування території з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, витрат на вирощування сільськогосподарської продукції, місцезнаходження земельних ділянок щодо пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення тощо.

Науково-методичні положення української методики оцінки земель покладено в основу загальносоюзної методики, затвердженої у 1976 році, а в 1980 році на їхній підставі вперше були проведені суцільні землеоціночні роботи на всій території колишнього Радянського Союзу, в тому числі й в Україні. Таким чином, на кінець 80-х років ХХ століття земельний кадастр у нашій державі сформувався в цілісну систему даних, які містять відомості про реєстрацію земель і прав на них, облік кількості та якості земель,

бонітування ґрунтів ц економічну оцінку земель. Слід підкреслити той факт, що в пореформений період, у 1988 році, були здійснені повторні суцільні роботи з економічної оцінки земель, дані якої нині прийняті за основу при визначенні показників грошової оцінки земель в Україні. Конкретно для цього беруться дані економічної оцінки земель за показниками диференціального доходу, який утворюється при вирощуванні зернових культур [3].

Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV визначено [4], що економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському й лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі.

Усупереч тому, що необхідність періодичного проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення закріплена в Україні на законодавчому рівні (не рідше як один раз на 5–7 років, згідно зі статтею 17 Закону України «Про оцінку земель») останній її тур був проведений у 1988 році [6] ще за радянських часів, відповідно до результатів господарювання колгоспів і радгоспів України в 1981–1987 роках [3].

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» економічна оцінка земель має здійснюватися відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності [5].

Стосовно розвитку економічної оцінки земель у часи незалежності нашої держави, то одним з перших важливих кроків було прийняття нового Земельного Кодексу України від 25.10.2011 року № 2768-III. Згідно зі статтею 196 Кодексу економічна оцінка земель є однією зі складових Державного земельного кадастру [7,8].

Інформаційною базою для економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення мають бути матеріали обстеження ґрунтів, природно-сільськогосподарського районування, бонітування ґрунтів, державного земельного кадастру, державні статистичні спостереження та нормативно-довідкова інформація органів виконавчої влади у сфері сільського господарства, річні звіти сільськогосподарських підприємств [5].

Територіальною основою економічної оцінки земель має бути природно-сільськогосподарське районування [5]. Економічна оцінка земель має проводитися за ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами (в тому числі зрошуваними і осушеними) за природно-сільськогосподарськими районами.

Висновки

Економічна оцінка сільськогосподарських земель в Україні в умовах обмеженого ринку потребує оновлення та розвитку. Головним питанням є те, що вона здійснювалася у часи, коли була необхідна в умовах державної власності на землі сільськогосподарського призначення. Сьогодні

оцінювання земель сільськогосподарського призначення проводиться, як правило, за допомогою нормативної грошової оцінки. В її основі лежать нормативи та показники застарілої економічної оцінки земель України, які фактично не можуть враховувати зміни і сучасний стан використання сільськогосподарських угідь та умов обмеженого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств: Підручник. — 2-ге вид., доп. і перероблене. В. Г. Андрійчук. — К.: КНЕУ, 2002. — 624 с.
2. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»: захищена 03.03.2009. К., 2009. 260 с.
3. Аграрна реформа в Україні. [П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.]; за ред. П. І. Гайдуцького. К.: ННЦ ІАЕ, 2005. 424с.
4. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 р. № 15, стаття 229. (Бібліотека офіційних видань).
5. Аврамчук Б.О. Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах [Текст]: дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»: захищена 03.05.2018. К., 2018. 241 с.
6. Экономическая оценка земель Украинской ССР. К. : Госагропром УССР "Укрземпроект", 1988. 33 с.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
8. Собкевич О.В., Русан В.М., Юрченко А.Д., Скороход В.О. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. К.:НІСД, 2011. 29 с.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЦЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СФОРМОВАНОГО НА ЗАСАДАХ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

*Третяк А.М., доктор економічних наук, Державна екологічна академія
післядипломної освіти та управління*

*Третяк В.М., доктор економічних наук, Інститут землекористування
НААН*

Особливістю науково-дослідницького сільськогосподарського землекористування в системі НААН України є те, що воно сформоване на правах постійного користування та має особливий режим використання і охорони земель та інших природних ресурсів.

Просторове розміщення науково-дослідницького землекористування характеризується диференційованим режимом використання, охорони та відтворення земельних (*тунтових*) і інших природних ресурсів згідно з

нижче приведеним функціональним його зонуванням, зокрема виділення таких його зон [1, 2]:

– **зона науково-дослідних полів** – призначена для здійснення фундаментальних досліджень у сфері землеробства, в т.ч. на зрошуваних і осушених землях, рослинництва, садівництва, виноградарства, охорони ґрунтів та відновлення найбільш цінних корисних властивостей землі і природних комплексів, режим якої визначається відповідно до вимог, встановлених Положенням про науково-дослідні поля, яке затверджується президією НААН за поданням вчених рад науково-дослідних установ;

– **зона вирощування елітного насіння та садивного матеріалу сільськогосподарських культур** – призначена для розміщення селекційно-насінницьких сівозмін ділянок вирощування нових сортів плодово-ягідних, винограду та хмелю з врахуванням умов вирощування оригінального та елітного насіння, дотримання технологій та сортової агротехніки, режим якої визначається проектом землеустрою щодо організації території;

– **зона регульованого використання** – призначена для розміщення спеціальних кормових сівозмін з вирощуванням кормів для потреб племінного поголів'я худоби, експериментальних досліджень на зрошуваних і осушених землях, пропаганди наукових розробок, випробування нової техніки і технологій, режим якої визначається проектом землеустрою щодо організації території;

– **зона збереження цінних для аграрної науки агроґрунтових, природоохоронних та історико-культурних комплексів і об'єктів**, режим якої визначається законодавством України та Президією НААН України;

– **господарська зона** - у її межах проводиться господарська діяльність, спрямована на виконання завдань, покладених на наукову установу, в тому числі дослідне господарство та підприємство.

Внутрішня організація використання і охорони земель та інших природних ресурсів обумовлює підходи до оцінки балансової вартості землекористування.

Враховуючи, що за ознакою продуктивності сільськогосподарські об'єкти (*землекористування*) у міжнародній та європейській практиці поділяються на класи: 1) продуктивні землі (*сільськогосподарські угіддя, ліси та водойми*), 2) непродуктивні землі; 3) землі, зайняті будівлями та спорудами, для узгодження українського законодавства з МСО та ЄСО вважаємо за потрібне вжити термін «*сільськогосподарське науково-дослідницьке землекористування*» замість «сільськогосподарське майно» згідно до МСО та ЄСО.

В цьому зв'язку, нами розроблена структура науково-дослідницького землекористування як об'єкту оцінки його балансової вартості і як активу (рис.). Враховуючи, що оцінка сільськогосподарської нерухомості (*в нашому розумінні землекористування як цілісний майновий комплекс*) поки що знаходиться у стадії розробки в новій версії МСО, то розглянемо основні теоретичні положення міжнародних правил. Відповідно до них оцінка

сільськогосподарської нерухомості пов'язана з міжнародними стандартами 16 фінансової звітності «Основні засоби», 40 «Інвестиційна нерухомість», 41 «Сільське господарство».

У сільськогосподарську діяльність включаються: рослинництво, землеробство, тваринництво, лісівництво, водне господарство (зокрема, *риборозведення*). До біологічних активів відносять живу рослину або тварину. О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова вказують на те, що результативність будь-якої оцінки залежить, насамперед, від правильної ідентифікації об'єкта [3]. Все це обумовлює вироблення підходів до оцінки.



Рисунок 4. Пропозиції структури науково-дослідницького землекористування як об'єкту оцінки його балансової вартості

Висновки. Науково-дослідницьке землекористування, яке сформоване на праві постійного користування, як об'єкт оцінки балансової вартості земель має свої методологічні та методичні особливості які потребують подальших досліджень.

Список використаних джерел

1. Проект закону України «Про особливості правового режиму земель сільськогосподарських науково-дослідних установ та навчальних закладів». Авторський колектив: Третяк А.М., Другак В.М., НААН. 2016. 12 с.
2. Третяк А.М., Третяк В.М., Дюміна К.К.О. Правові та екологічні проблеми внутрішньої організації території землекористувань підприємств, установ, організацій і громадян в Україні. Землеустрій, кадастр та моніторинг земель. № 2. 2018. с. 91-96.
3. Драпіковський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова – К.: «ПРИНТ-ЕКСПРЕС», 2004. – 296 с.

СЕКЦІЯ 3. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ ДО ПИТАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ КУРОРТНИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ МІСТА МИРГОРОД

*Бавровська Н.М., к.е.н., доцент кафедри земельного кадастру НУБіП
України*

*Сінельник Т.О., магістр другого року навчання факультету
землепорядкування НУБіП України*

Дана тема полягає в тому, що середня базова вартість земельних ділянок являє собою один з найважливіших елементів в системі земельного та економічного реформування. Оцінка земель займає визначальне місце в процесі оподаткування та в процесі справляння інших платежів при здійсненні цивільного обігу земельних ділянок

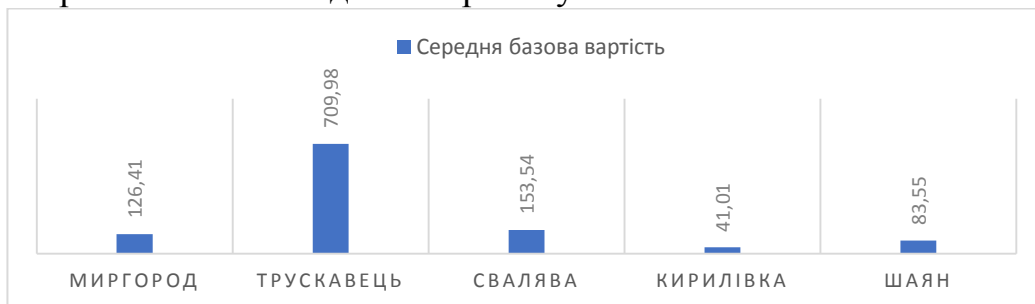
На сьогоднішній день в Україні є багато закладів для відпочинку, лікування та профілактики різних хвороб. Зазвичай це санаторії, робота яких направлена на покращення стану здоров'я, лікування хвороб серцево-судинної системи, шкіри й інших органів. Розташовані вони у віддаленому від шумних міст місці з красивими пейзажами для кращого відпочинку та лікування.

Таблиця 1 – Вміст хлористого натрію в мінеральних водах

Назва мінеральної води	Вміст хлористого натрію, г/л
«Миргородська»	2.4758
«Соденська»	2.4252
«Баден-Баденська»	2.01474
«Аахенстка»	2.5914

Перлина України, рай земний, українська Швейцарія – це лише частина назв, якими величають відому оздоровницю її гості. Адже сучасний санаторно-курортний комплекс «Миргород» — це все, що ми очікуємо від

європейського курорту. Всесвітньовідома цілюща мінеральна вода та унікальні лікувальні грязі, неповторна краса курортних парків, які дарують світу кришталево чисте повітря. Найпотужніший лікувально-діагностичний комплекс, який об'єднує сучасні санаторії «Березовий гай», «Миргород», «Полтава», «Хорол» та кращі в галузі загальнокурортну поліклініку та бальнеогрязелікарню, що пропонують більше 300 видів процедур і досліджень. Маючи такі цілющі властивості курортів збільшується і середня базова вартість земельної ділянки району.



Місто Миргород – центр адміністративного району з численністю населення 42,6 тис. чоловік, відноситься до міста обласного підпорядкування, яке виконує переважно промислові, транспортні та курортно-рекреаційні ф функції. Згідно коефіцієнт, який характеризує адміністративний статус міста Миргорода та його місце в системі розселення України, дорівнює 1,2.

Місто Миргород не входить у приміську зону великих міст, тож Коефіцієнт, який враховує місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст. Для Миргорода, як міста – курорту, застосовується коефіцієнт 1,5.

Місто Миргород не входить у зону радіаційного забруднення, тож Коефіцієнт, який враховує місце розташування населених пунктів на території, не застосовується.

Сукупний регіональний коефіцієнт K_{m1} для міста Миргород дорівнює:

$$K_{m1} = 1,2 \times 1,5 = 1,8$$

Норматив витрат - витрати на освоєння та облаштування території міста Миргород в розрахунку на 1 кв.м, станом на 2010 рік становив :

$$B = \frac{584978311}{16659209} = 35,114 \text{ грн./м}^2$$

Середня (базова) вартість одного квадратного метру земель міста Миргорода станом на 2010рік дорівнює:

$$B = \frac{35,114 * 0,06}{0,03} * 1,8 = 126,41 \text{ грн./м}^2$$

Так як місто Миргород розвивався на протязі 8 років дана середня базова вартість на мою думку є недоцільною. Використовуючи оновлені дані був проведений розрахунок середньої базової вартості за 2018 рік.

№	Назва показника	Значення на початок року виконання попередньої оцінки	Значення на початок року виконання поточної оцінки
1	2	3	4
2.	Рік виконання нормативної грошової оцінки	2010 р.	2018 р.
3.	Площа населеного пункту, га	2859,0000	2859,0000
3.1.	У тому числі: територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м ² земель міста, га	1665,9209	1640,4288
4.	Чисельність населення, осіб	42500	39752
5.	Інфраструктурне облаштування тис.грн	584978,311	1902897,170
6.	Середня (базова) вартість 1м ² земель міста (грн./кв.м)	125,85	417,60

Отже середня (базова) вартість одного квадратного метру земель міста Миргорода станом на 2018 рік дорівнює:

$$B = \frac{1902897170}{16404288} = 116 \text{ грн./м}^2$$

$$B = \frac{116 * 0,06}{0,03} * 1,8 = 417,6 \text{ грн./м}^2$$

Висновок

Нормативно грошова оцінка земель населених пунктів є видом податкової оцінки нерухомості, що базується на визначених державою нормативах дохідності її витрат на її поліпшення. У підсумку загальні витрати на освоєння та облаштування земель курортних територій бальнеологічного курорту міста Миргород станом на 2018 рік становитимуть 1902897,170, що перевищує у порівняння з 2010 на 30%.

За проведеними розрахунками виявлено, що інженерне облаштування території населеного пункту позитивно посприяло на вартість забудованих земель.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11.12.2003 (Редакція станом на 09.12.2012).
2. Палеха Ю.М. Розвиток грошової оцінки земель в Україні на сучасному етапі/ Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр.-2011.-№1.-С.28-31.
3. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-XV від 15.07.2004 р.

4. <http://myrgorod.pl.ua/>
5. <http://mirgorodkurort.ua/uk>

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ЗАСТОСУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ВАЖЕЛІВ ВПЛИВУ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Бутенко Є.В., к.е.н. доцент кафедри управління земельними ресурсами
НУБіП України*

Лошакова Ю.А., аспірант НУБіП України

Проведено аналіз зарубіжного досвіду щодо застосування економічних важелів впливу на раціональне використання земель сільськогосподарського призначення. Виявлено, що засоби економічного впливу на суб'єкти господарювання з боку держави застосовуються у різних формах та проявах, які впливають на процеси стимулювання й контролю та беруть активну участь у регулюванні та раціональному розподілі коштів.

У практиці розвинених країнах світу заходи щодо стимулювання окремих секторів і галузей господарювання за допомогою податкових пільг досить поширені. Компаніям надається право частину прибутку переводити в неоподаткований амортизаційний фонд. Через зниження податків стимулюються інвестиційні та науково-дослідні затрати компаній [6, с.156].

Запровадження економічного механізму раціонального землекористування відбувається через систему стимулів (санкцій) за дотримання (недотримання) вимог щодо структури посівних площ, яка є одним із основних чинників відтворення родючості. В разі зменшення на 1% питомої ваги соняшнику в структурі посівів і збільшення відповідно питомої ваги багаторічних трав утворення гумусу на всій посівній площі збільшиться в середньому на 20 кг/га відповідної сівозміни. Збільшення площі багаторічних трав сприяє як покращенню балансу гумусу (20кг/га), так і зменшенню внесення органічних добрив, а отже, скороченню затрат на суму вартості органічних добрив на кожен гектар сівозміни (близько 1,3т). Стимулювання збільшення посівів багаторічних трав може розглядатися як прихована підтримка галузі тваринництва [5, с.122–124]. Так, у Франції, з кожним роком зменшується частка ріллі за рахунок збільшення площ, засіяних травами, що пов'язано з посиленням тваринницької спеціалізації. У Великобританії через обмеженість родючих ґрунтів та наявність потужної кормової бази в структурі сільськогосподарського виробництва переважає тваринництво, на цьому фоні рівень розораності території складає 23% [1, с.165–166].

Наведені дослідження свідчать, що в умовах обмеженості родючих земель та земель, придатних для сільськогосподарського використання, можливо досягнути значного економічного ефекту від

сільськогосподарського виробництва. Цей досвід є цінним, оскільки він є впровадженим у господарську діяльність, що має позитивні результати.

У Швейцарії, США, Нідерландах, Фінляндії, Великобританії основою збереження й відновлення земельних ресурсів, покращання навколишнього середовища, умов життя людини є раціональна організація агроландшафтів. Для забезпечення стійкості агроландшафтів в Данії, Австрії, інших країнах Європейського союзу кожен землевласник зобов'язаний вивести з економічного обігу 10 - 13% земель. В Іспанії Закон «Про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь» (1953р.) зобов'язує власників застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, визначених Міністерством землеробства. В Німеччині, зокрема в її західній частині, вже багато десятиліть практикують щорічне обстеження ґрунтів, включаючи аналізи на вміст нітратів [7, с.206]. Розвинені країни Європи мають значний досвід застосування економічних важелів екологічної політики у сфері землекористування. У Польщі екологічні господарства отримують дотації (у середньому 106-130 дол./га на рік). У Німеччині с.-г. підприємства, які займаються екологічним землеробством, отримують від уряду вдвічі більші дотації, ніж с.-г. підприємства, що працюють у цій сфері більше двох років [2, с.121]. Економічні механізми екологізації земельних відносин закріплено законодавством, які включають: заключення договорів між фермерами та державою; економічне стимулювання землекористувачів; планування землекористування; розроблення і впровадження комплексних програм, що враховують сільськогосподарські та екологічні аспекти використання землі; обмеження щодо строків проведення сільськогосподарських робіт, використання певної агротехніки, які обговорюються із землевласником до набуття ним права власності [3, с.67–68].

Головним завданням збереження та відновлення природних ресурсів у США є забезпечення значно кращого рівня використання ґрунтів, води, повітря і біорізноманіття. Це досягається на основі двох підходів: ринковому (передбачає чітко виражену систему прав власності та використання ринково орієнтованих інструментів, включаючи надання державою компенсацій, пільг, виплат і кредитів власникам земель з метою мінімізації негативних екстерналій у навколишньому природному середовищі) та партнерському (залучення до процесу охорони земель фермерів, власників земель та землекористувачів; урядових агенцій у сфері охорони природного середовища; спеціальних локальних утворень, навчальних установ, громадських організацій, земельних трастів тощо [4, с.53].

Висновки

Зарубіжний досвід свідчить, що раціональне використання земельних ресурсів, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, неможливе без активного втручання держави. Такий вплив повинен реалізовуватися не через монополізацію, а через жорсткий контроль з боку державних органів за раціональним використанням, охороною, відтворенням

та правовим статусом земель сільськогосподарського призначення. З метою освоєння та організації раціонального використання земель об'єднуються фінансові, трудові та матеріальні ресурси на рівні держави, місцевих органів влади та приватних земельних власників, забезпечуються достойні умови функціонування фермерських господарств завдяки гарантуванню прав на землю, можливість вільно розпоряджатися землею і виробленою продукцією на ній. А через зниження податків стимулюється й бережне відношення до землі.

Список використаних джерел

1. Бодак Г. І. Зарубіжний досвід розвитку сільськогосподарського виробництва / Г. І. Бодак // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. – 2012. – Вип. 22.6. – С. 164–169.

2. Власов В.І. Сільське господарство Польщі після вступу до Європейського Союзу/В.Власов, М.Оніщук, О.Овсянніков // Економіка АПК. — 2005. — № . — С. 121-122.

3. Емельянова Т. А. Опыт организации рационального природопользования в зарубежных странах / Т. А. Емельянова, Д. В. Новиков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 5. – С. 58–72.

4. Кучер О. Особливості охорони земель у США / О. Кучер // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 53–58.

5. Олійник О. В. Економічний механізм розширеного відтворення в сільському господарстві : навч. посіб. / О. В. Олійник. – К. : Центр навч. літ, 2006. – 288 с.

5. Черевко Г. В. Державне регулювання економіки в АПК : навч. посіб. / Г. В. Черевко. – К. : Знання, 2006. – 339 с.

7. LandTenureinDevelopmentCooperationWiesbaden, GTZ, 1998 p. 163.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ЗБЕРЕЖЕННЯ ҐРУНТІВ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

*Колганова І.Г., асистент кафедри землевпорядного проектування
НУБіП України*

*Смітюх А.А., студентка 4-го курсу факультету землевпорядкування
НУБіП України*

В статті здійснено аналіз сучасного стану ґрунтів в Київській області. Встановлено процеси, що негативно впливають на родючий горизонт ґрунту знижуючи його якісний стан та родючість.

Земля є найважливішим природним ресурсом, а також носієм передумов створення природно-ресурсного потенціалу – корисних копалин, поверхневого і підземного стоку, ґрунтового покриву, рослинності та біорізноманіття. Земна поверхня являє собою базис, на якому розвивається виробництво, проживає населення та протікають природні процеси, що формують, в тому числі і першорядні блага що утворюють середовище. При наявності значного територіального потенціалу в регіоні, використання цього ресурсу має свої особливості та обмеження. У той же час при оцінці сучасного стану ґрунтів спостерігаються негативні процеси, а сформована

практика землекористування може призвести не тільки до економічних втрат, але й до втрати екологічних благ.

Київщина – це один із найрозвинутіших культурних та індустріально-аграрних регіонів нашої держави. Вона розміщена в північній частині України, у межах двох фізико-географічних зон – зони мішаних лісів (провінція Полісся) і Лісостепової зони.

Північна частина області характеризується значною лісистістю і заболоченістю. Масиви борових лісів розміщені, головним чином, на непридатних для сільськогосподарського виробництва землях. Південна частина області, яка розташована на Придніпровській височині, припіднята й дуже розчленована, а лівобережна – на Придніпровській низовині, в цілому рівнинна.

У структурі земель тут переважають сільськогосподарські угіддя, які майже на 50 % складені особливо цінними ґрунтами. Згідно із Земельним кодексом України до особливо цінних продуктивних земель віднесені: темно-сірі опідзолені та реградовані суглинкові ґрунти на лесових породах; чорноземи опідзолені й реградовані на лесових породах; темно-сірі опідзолені оглеєні суглинкові ґрунти та чорноземи опідзолені оглеєні суглинкові; чорноземи типові глибокі слабогумусовані на лесових породах; чорнозем типові глибокі малогумусні на лесових породах; у тому числі їхні карбонатні й вилугувані відміни; лучно-чорноземні суглинкові ґрунти; торфовища низинні середньоглибокі та глибокі осушені.

Щодо сучасного стану використання та охорони земель у Київській області, то площа земель в адміністративних межах становить 2812,1 тис. га з урахуванням 2,1 тис. га земель міста Славутича, територіально розташованого у Чернігівській області. Сільськогосподарські угіддя займають 1668,4 тис. га, або 59,5 % загальної площі області. Розорюється 1360,6 тис. га земель. Це 48,4 % загальної її площі. Ліси та інші лісовкриті площі розміщені на 649 тис. га. У межах населених пунктів знаходяться 401,5 тис. га земель.

За роки земельної реформи структура земель в області поступово змінюється. Тенденції щодо зміни структури сільськогосподарських угідь у цілому позитивні, але ще недостатньо пов'язуються з їхнім економічним станом. Надмірне розширення площі ріллі за рахунок схилених земель призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення площ ріллі, лук і водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів та зумовило значну техногенну ураженість екосфери. За останні роки призупинено здійснення заходів щодо охорони земель, картографування земельних угідь, ґрунтових обстежень, визначення територій техногенного забруднення земель.

Особливо інтенсивно ерозійні процеси розвиваються на правобережжі Київщини. Відповідно до Схеми ерозійного районування території України, розробленої О. П. Канашем і С. О. Осипчуком, область знаходиться у зоні небезпечній в ерозійному відношенні, в області переважного розвитку водної

ерозії та в окрузі переважного впливу дощового стоку. Найінтенсивніші ерозійні процеси виражені на правобережжі Дніпра, де ними охоплено понад 30% сільськогосподарських угідь. Північна і східна частини Київщини характеризуються незначним розвитком ерозійних процесів, ними охоплено до 10 % сільськогосподарських угідь.

Середньорічний змив ґрунту з орних земель часто становить 10-15 т/га, а під просапними культурами подекуди досягає 20-30 т/га. Найбільший середньорічний змив дрібнозему ґрунту з орних земель у Богуславському районі 42,3 т/га, а в цілому з орних земель області у середньому за рік змивається ґрунту 11 т/га.

Ерозійні процеси руйнують родючий шар ґрунтів, знижують вміст у ньому органічної речовини, азоту, фосфору, калію, мікроелементів та інших поживних речовин. Наукові дослідження свідчать, що внаслідок ерозії значно зменшується кількість вмісту гумусу в ґрунтах еродованих земель. В цілому за рік від ерозії втрачається близько 0,7 млн. т гумусу.

Постійний від'ємний баланс органічної речовини, який спостерігається в орних землях України останніми роками, вже спричинив зниження вмісту гумусу в ґрунтах на 0,3-0,4 %, а середньорічні втрати його становлять 14 млн. т. Урожайність основних сільськогосподарських культур порівняно з 1990 роком знизилась у середньому в 1,5 рази.

Деградація ґрунтів є однією з найважливіших соціально-екологічних проблем, яка створює загрозу екологічній, економічній і в цілому національній безпеці нашої держави. Сучасному ґрунтовому покриву агроландшафтів України найбільшої шкоди завдають водна ерозія, дефляція, дегуміфікація, переущільнення родючого шару, підтоплення, засолення і осолонцювання, забруднення радіонуклідами і важкими металами, небезпечно масштабне засмічення ландшафтів відходами виробництва та споживання.

Висновки. Унаслідок екстенсивного використання земельних ресурсів області значні площі становлять ґрунти, що мають незадовільні характеристики (змиті, дефльовані, заболочені, перезволожені, засолені, осолонцювані, забруднені тощо). Забезпечити їх відновлення, а також раціональне та ефективне використання можливо за допомогою вжиття організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних та гідромеліоративних заходів. Одним із головних напрямів покращення еколого-економічної стану в агропромисловому виробництві регіону є вилучення деградованих і малопродуктивних ґрунтів орних земель з інтенсивного обробітку, з їх подальшою консервацією шляхом залісення, залуження тощо, а також впровадження нових технологій вирощування, у тому числі ґрунтозахисних та енергозберігаючих, впровадження ґрунтозахисних, меліоративних заходів та агроландшафтної організації території.

Список використаних джерел

1. Багнюк В. Стан ґрунтів і майбутнє людства [Текст] / В. Багнюк, К. Ситник // Вісн. НАН України. – 2008. – №8. – С. 3–27.

2. Кустовська О.В. Земельна реформа та її наслідки у трансформації землекористувань Київської області [Текст]: матеріали Міжнар. наук. конф. студ. та асп. «Екологічні проблеми сталого розвитку агросфери в умовах реформування земельних відносин та шляхи раціонального використання і охорони земель» (Харків, 4–7 жовтня 2005р.). – Х.: ХНАУ ім. В.В. Докучаєва, 2005. – С. 146–148.

3. Комплексна програма розвитку сільського господарства Київської області у 2008–2010 роках та на період до 2015 року. – К. : ЕКМО, 2008. – 284 с.

4. Медведєв В.В. Актуальні питання контролю стану земельних ресурсів в Україні [Текст] / В.В. Медведєв // Вісн. аграр. науки. – 1997. – № 5 – С. 5–8.

АКТУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ ТЕМАТИЧНОГО КАРТОГРАФУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Ковальчук І.П., д. геогр. н., професор, завідувач кафедри геодезії та картографії НУБіП України,

Андрейчук Ю.М., к. геогр. н., доцент кафедри конструктивної географії та картографії ЛНУ імені Івана Франка,

Ковальчук А.І., аспірант кафедри геодезії та картографії КНУ імені Тараса Шевченка,

Мартин А.Г., д. е. н., доцент кафедри землевпорядного проектування НУБіП України,

Опенько І.А., к. е. н., старший викладач кафедри геодезії та картографії НУБіП України,

Тихенко Р.В., к. е. н., доцент кафедри управління земельними ресурсами НУБіП України,

Шевченко О.В., к. е. н., старший викладач кафедри геодезії та картографії НУБіП України

Здійснено аналіз проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок у межах населених пунктів та відображення параметрів вартості земель на тематичних картах атласу вартості земель України. Окреслено ідею та концептуальні засади створення такого атласу.

Актуальність картографічного відображення результатів оцінки вартості земель різного цільового призначення у вигляді цифрового атласу зумовлена відсутністю такого інформаційно-аналітичного продукту в Україні та існуючими запитами практики на його створення.

Стан вивчення проблеми. Питання оцінювання вартості земель, їх кадастру розглядаються у працях Т.П.Магазинщикова (1991), М.О.Володіна (2000), Л.Перовича, Б.Волосецького (2000), Л.М.Перовича, Л.Л.Перовича, Ю.П.Губара (2003), А.М.Стельмащука (1998), Г.С.Харрисона (1994), В.М.Пашенка (2012), Д.С.Мальчикової (2005), у книгах «Земельный кадастр стран Западной Европы, США и Канады» (1992) та Swedish Land and Cadastral Legislation (1998), у навчальних посібниках «Оцінка земель» (2005). Серед авторів проекту цим питанням присвячені монографії, підручники і посібники А.Г.Мартина, О.В.Тихенко (2015), А.Г.Мартина, Н.М.Бавровської,

О.В.Тихенко та ін. (2015), А.Г.Мартина, О.В.Тихенко, Л.В.Паламарчук (2015), А.В.Барвінського, Р.В.Тихенка (2015), І.П.Ковальчука та ін. (2011 - 2018); Т.О.Євсюкова (2015) та ін.

Результати досліджень та їх обговорення. Про важливість нашого дослідження, спрямованого на створення цифрового атласу вартості земель України та наявність передумов для вирішення цього завдання свідчать такі факти: 1) за участю авторів проекту атласу та інших дослідників розроблено методологію і методику оцінювання вартості земель різного цільового призначення (Володін, 2000; Ступень та ін., 2005; Мартин, Тихенко, 2015; Мартин, Тихенко, Паламарчук, 2015; Євсюков, 2015; Мартин, 2015); 2) розроблено принципи Кадастрово-реєстраційної системи (Шипулін, 2011); 3) авторами проекту розроблено концепцію електронного атласного картографування земельних ресурсів (Геоінформаційно-картографічне моделювання.../ Ковальчук та ін., 2011; Моделювання стану і перспектив розвитку сільських територій.../ Ковальчук та ін., 2015; Ковальчук, Богданець, Михальчук, 2016); Ковальчук І.П., Ковальчук А.І. (2018); 4) активно ведуться дослідження з визначення вартості земель населених пунктів та відображення отриманих результатів на картах (Патиченко, 2018).

У закордонній літературі інформація про ціни на землю розглядається як чинник, що зумовлює прийняття ефективних рішень в різних видах людської діяльності. Більшість карт вартості земель було розроблено для Сполучених Штатів Америки; для Європи, Азії та Африки їх створено значно менше. Зокрема, у праці *Development and Applications...* (2014, <http://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0094628#abstract> 0) висвітлено методи комплексної класифікації землекористування з метою створення карт використання земель у США. Детальний набір даних отримано зі супутникових знімків. Ці результати можуть вирішувати проблеми, пов'язані з оцінюванням природних ресурсів, потенційних конфліктів. Питання земельного податку в Англії розглянуто у праці Andy Wightman (2013, http://www.andywightman.com/docs/LVT_england_final.pdf), а матеріали картографічного відображення вартості земель та впливу на неї різноманітних чинників, інші аспекти геоінформаційного забезпечення – на сайті *The GeoInformation Group joined Verisk Analytics* (2016) (<http://www.geoinformationgroup.co.uk/>). Ці розробки корелюють з результатами наших досліджень (Богданець, Ковальчук, 2015, 2016; Ковальчук І.П., Ковальчук А.І., 2018). Головною ідеєю *Urban Atlas* (2017) є виявлення, ідентифікація, аналіз та оцінка змін урболандшафтів і вартості земель Братислави та Праги за 2006-2012 рр. (<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837715302076>). У праці *Mapping population...*, 2016 (<http://econpapers.repec.org/paper/iptiptwpa/jrc103756.htm>) висвітлено проблеми атласного картографування міст. Детальні карти допомагають планувати й управляти територіями, вести певну соціальну політику та аналіз

якості життя і благополуччя населення. Ідея нашого Атласу – ширша, він відобразатиме вартість земель і міських, і сільських територій.

Створення сучасних карт вартості земель має базуватися на використанні ГІС-технологій. Швидкий розвиток геопорталів провокує створення відповідних картографічних матеріалів (Раклов, 2014, http://academ-pro.ru/index.php?id_product=722&controller=product&id_lang=7). Ця ідея теж буде реалізована нашим проектом. Доведено, що на ціни і вартість нерухомості впливають розташування та екзогенні й ендогенні фактори, які необхідно брати до уваги при аналізі ринку землі (Zrobek, Grzesik, 2013). Система картографічного відображення землекористування на глобальному і регіональному рівні висвітлена у роботі Freddy Nachtergaele, Monica Petri (2013) <http://www.fao.org/docrep/017/i3242e/i3242e.pdf>. Вагомим доробком, що слугуватиме прототипом для виконання нашого проекту, є Soil Atlas, 2015 (https://www.boell.de/sites/default/files/soilatlas2015_ii.pdf?dimension_1=ds_coal_atlas).

Виконаний аналіз досвіду досліджень земельних ресурсів, зокрема вартості земель та її відображення на картах тематичного атласу дозволяє сформулювати найважливіші завдання, які треба вирішити у найближчому майбутньому, працюючи над укладанням атласу вартості земель України. До них відносимо: 1) обґрунтування структури атласу та розроблення Програми його створення; 2) вибір геопросторових об'єктів, на які створюватимуться тематичні карти вартості земель та факторів, які впливають на неї; 3) обґрунтування масштабного ряду карт; 4) підготовка електронних географічних основ, які використовуватимуться як базові для укладання тематичних карт атласу вартості земель України; 5) пошуки, збір, опрацювання та узагальнення інформації про бонітетну, нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та оцінку земельних ділянок населених пунктів, її підготовка до відображення на цифрових тематичних картах атласу; 6) пошуки, збір, опрацювання та узагальнення інформації про чинники, які впливають на оцінку земель та її відображення на факторних тематичних картах; 7) укладання (на основі перерахованої вище інформації_серій карт – складових атласу вартості земель України; 8) дизайн цифрового атласу вартості земель України; 9) розроблення рекомендацій стосовно використання створеного атласу в різних сферах життєдіяльності суспільства.

Висновки. 1. Нами розпочаті дослідження, спрямовані на узагальнення інформації про оцінку земель та створення цифрового тематичного атласу вартості земель України. 2. На першому етапі досліджень розробляються концептуальні засади створення такого атласу, готуються географічні основи різнорангових геопросторових одиниць територіального поділу, на які укладатимуться тематичні карти вартості земель. 3. Розроблено алгоритм подальшої роботи, спрямованої на укладання атласу.

Список використаних джерел

1. Ковальчук І.П. Карти природно-сільськогосподарського районування як основа укладання варіантів тематичних карт вартості земель України / І.П.Ковальчук, О.В.Шевченко,

О.В.Краснолуцький // Географія та екологія: наука і освіта: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (з міжнародною участю), м.Умань, 19-20 квітня 2018 р. / відп ред. О.В.Браславська. – Умань: ВПЦ «Візаві», 2018. – С.108-111.

2. Ковальчук І.П. Геоінформаційне картографування геопросторового ресурсу: ідея укладання цифрового атласу вартості земель України / Природні ресурси регіону: проблеми використання, ревіталізації та охорони: Матеріали III-ого міжнародного наукового семінару – Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2018. – С. 175-180.

3. Ковальчук І.П. Атласне картографування вартості земель України / І.П.Ковальчук, А.І.Ковальчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. Науково-виробничий журнал. № 2, 2018. – С. 66-81.

4. Ковальчук І.П. Актуальні питання атласного картографування вартості земель України / І.П. Ковальчук, А.І. Ковальчук, А.Г.Мартин, Р.В.Тихенко, О.В.Шевченко, І.А.Опенько // Матеріали Третьої Міжнародної науково-практичної конференції «Регіональні геоecологічні проблеми в умовах сталого розвитку». – Рівне, 2018. – С. 25-30

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Коробська А.О., здобувач НУБіП України
Попрозман Н.В., д.е.н., професор НУБіП України*

Розглянуто питання оцінки земельних ресурсів, зокрема нормативної грошової оцінки та її значення у системі землекористування. Проаналізовано нову Постанову Кабінету Міністрів України щодо «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» та зміни до яких може призвести її використання.

Оцінка земель в Україні є однією із складових Державного земельного кадастру і досить важливим фактором формування сільськогосподарського землекористування в процесі землеустрою. Але ті проблеми, які виникають під час проведення оціночних робіт, стали одними з головних як для економістів-аграрників, так і для інших фахівців, які прямо чи опосередковано пов'язані з визначенням вартості земельних ділянок. Існують такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок [6].

Грошова оцінка земель виконує такі основні функції регулювання земельних відносин як: визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення розмірів відшкодування втрат і збитків при відводах землі, судових претензіях, економічного обґрунтування раціонального і ефективного використання земель, вартості земель при створенні статутних фондів суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування

заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру [5].

Нормативна грошова оцінка здійснюється на землях усіх категорій та форм власності. Для земель сільськогосподарського призначення її проводять один раз на 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського призначення – один раз на 7-10 років. Нормативна та експертна грошові оцінки відрізняються між собою масштабом проведення та контролем якості. Нормативна грошова оцінка є обов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, в той час як експертна грошова оцінка здійснюється на підставі договору, укладеного зацікавленими особами та проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки [1].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [2], нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно зі ст.5 цього Закону, нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення плати за землю, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, для інших цивільно-правових угод.

Також дані грошової оцінки використовують при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Однак ті підходи до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, які закріплені постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [7], не дають можливість здійснювати об'єктивну актуалізацію її показників, оскільки не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період. Вони враховують лише динаміку цін на продовольство, не беручи до уваги відповідного зростання собівартості сільськогосподарської продукції, змін у структурі посівних площ, внесення добрив, технологій вирощування сільськогосподарських культур тощо [6].

У 2016 році була прийнята нова Постанова Кабінету Міністрів України «Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [3], згідно якої для здійснення розрахунку нормативної грошової оцінки ґрунтів, необхідно враховувати, нормативну грошову оцінку агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя — Гагр, яка визначається за такою формулою:

$$\text{Гагр} = \text{Гу} \times \text{Багр} : \text{Б}, \quad (1)$$

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

Багр — бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя.

А грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг, \quad (2)$$

де Гзд — нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

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

Пагр — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг — площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, ползахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, окрім тих, які віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнсг — норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки проводиться сертифікованим інженером-землевпорядником, який готує відповідну технічну документацію з нормативної грошової оцінки, в якій повинні бути відповідні розрахунки та планово-картографічні матеріали і висновки державної землевпорядної експертизи та вона має бути затверджена районною радою.

Після цього нові відомості про оцінку земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру та ними можуть користуватися власники земельних ділянок та землекористувачі.

На думку вітчизняних науковців, проведення оцінки згідно нової методики може призвести до деякого зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель та можливо відбудеться подешевшання у масштабах держави ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ. Також можливі зміни у розмірах податкових зобов'язань сільськогосподарських виробників, а також орендних платежів. В той же час, в окремих областях зниження нормативної оцінки буде істотно вищим, а в деяких областях оцінка виросте, а у посушливих степових регіонах, де ведення сільськогосподарської діяльності пов'язане з відповідними труднощами й ризиками, витрати сільськогосподарських виробників на виплату орендної плати можуть істотно скоротитися [4].

Висновки. Запровадження ринкових відносин докорінно змінює соціально-економічні умови життя та виробництва. Створюються нові і зникають існуючі суб'єкти підприємницької діяльності, набувають більшого поширення купівля, продаж, дарування, обмін, успадкування, оренда землі, виникає необхідність запровадження іпотеки землі, формується ринок земельних ділянок. Тому грошова оцінка земель має здійснюватися на новій інформаційній основі, що потребує відповідних змін та доповнень до діючої нормативно-методичної бази.

Список використаних джерел:

1. Ліщук В. І. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування / В. І. Ліщук, А. Т. Московчук, М. Є. Ліщук // *Економічний форум*. - 2016. - № 1. - С. 109-115. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecfor_2016_1_18
2. Про оцінку земель: Закон України за станом на 11 груд. 2003 р // *Новітнє земельне законодавство України: Збірник нормативно-правових актів*. - Харків: ТОВ «Одісей», 2004. – С. 321–334.
3. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 лист. 2016 р [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/831-2016>
4. Опара В.М. Особливості проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у 2017 році / В.М. Опара, О.А. Домбровська // *Збірник наукових праць Харківського Національного університету ім. В.Н. Каразіна*. – 2017. – Вип. 26. – С. 47-50
5. Лихогруд О. Актуальні питання щодо вдосконалення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів // *О. Лихогруд // Землевпорядний вісник*. – 2015. - № 10. – С. 30-33
6. Третяк А. М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк // *Збалансоване природокористування*. - 2016. - № 2. - С. 113-118. –
Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2016_2_25
7. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова КМ України від 23 берез. 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>.

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Кустовська О.В., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування НУБіП України

Мельник О., студент факультету землевпорядкування НУБіП України

Проаналізовано існуючі види оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, виявлені головні проблеми, притаманні виконанню землеоціночних робіт.

Регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про оцінку земель» [3], «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів. Оцінка

земель проводиться для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також при здійсненні цивільно-правових угод, для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, справляння державного мита, в інших випадках, визначених законодавством України. [4] Залежно від цілі та методів проведення існують такі види оцінки землі: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель та грошова оцінка земельних ділянок. Бонітування ґрунтів є складовою державного земельного кадастру та основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Показники бонітування ґрунтів використовуються при:

- здійсненні землеустрою – з метою розробки комплексу заходів із землеустрою щодо використання та охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів;

- нормативній грошовій оцінці окремої земельної ділянки – враховується бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів та бал бонітету гектара відповідних сільськогосподарських угідь по сільськогосподарському підприємству;

- експертній грошовій оцінці земельної ділянки – при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, серед інших факторів враховуються якісні характеристики земельних ділянок, такі як родючість та стан ґрунтів (бонітет);

- визначенні втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства – бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається.

Відповідно до ст. 200 Земельного кодексу України економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання, а дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі. Статтею 17 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше одного разу на рік.

Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною та експертною. [2]

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення та ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років, а земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – не рідше ніж один раз на 7-10 років. Починаючи з 2000 р. відповідно до Постанови КМУ від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель» проводиться індексація грошової оцінки земель, основою для чого визначено середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого проводиться індексація. Статтею 289 Податкового кодексу України передбачено, що Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом 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 за станом на 1 січня поточного року.

Сучасна нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення містить низку недоліків. По-перше, відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами. Водночас відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать, у тому числі, несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо). Існують навіть земельні ділянки сільськогосподарського призначення, склад угідь котрих представлений виключно несільськогосподарськими угіддями. Таким чином, необхідно суттєво удосконалити методіку нормативної грошової оцінки земель в частині розробки диференційованого для областей України коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки ріллі.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 5 та 13 Закону України «Про оцінку земель» проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується при здійсненні цивільно-

правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, а саме: відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; застави земельної ділянки; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України; визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду. Регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок від 11.10.2002 р. № 1531. А склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення результатів оцінки та рецензування звітів про оцінку земельної ділянки (її частини) або прав щодо неї визначає Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок від 09.01.2003 р. [1] Нинішнє законодавче регулювання та інструментарій проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок містить низку проблем, зокрема, у неможливості використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Законом України «Про оцінку земель» (ст. 19) визначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі наступних методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення.

Висновки. Здійснення землеоціночної діяльності має проводитися на основі економічних знань, а не просторово-організаційній, оскільки ця діяльність передбачає висловлювання експертом-оцінювачем суджень про вартість земельних ділянок (як правило, ринкову) в грошовій формі. Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі і поліпшень як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо по землі та поліпшенням).

Список використаних джерел

1. Кустовська О.В. Світова практика при побудові системи земельно-майнових відносин в Україні / О.В. Кустовська, Ю.В. Дарцова // Формування ринкових відносин в Україні. – 2015. – № 11(174). – С. 21-23.
2. Кустовська О.В. Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів/ О.В. Кустовська, О.О. Гладка // Формування ринкових відносин в Україні, 2014 - № 8 (159). - С. 19-23.
3. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р., редакція від 28.06.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОНАННЯ РОБІТ З НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

*Кустовська О.В., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного
проектування НУБіП України*

*Бондарчук В.В., магістр першого року навчання факультету
землевпорядкування НУБіП України*

Проаналізовано сучасний стан виконання робіт, а також законодавчо-нормативне забезпечення з нормативної грошової оцінки земель.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки громадяни можуть отримати виключно через Центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Згідно з вимогами статей 20, 21 Закону України «Про оцінку земель» [4] за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних

ділянок складається технічна документація, яка підлягає державній експертизі відповідно до закону. Відповідно до статті 23 Закону[4] технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, затверджується районними радами. Частиною другою статті 20 Закону[4] передбачено, що дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Згідно з положеннями постанови Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 року №835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» видача Витягу належить до переліку адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Держгеокадастру на безоплатній основі. [1]

Відповідно до пункту 2-1 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 №213 (із змінами) строк надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки, не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

З 17 липня 2018 року набирає чинності наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України, яким внесено зміни до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489. [2]

Порядком передбачено, що з 17 липня 2018 року для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру та у разі, якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), при розрахунку її нормативної грошової оцінки, застосовується із значенням 3,0, замість 2,0. [2]

Таким чином платники, які мають земельні ділянки, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру та у разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, повинні подати до контролюючих органів уточнюючі податкові декларації за II півріччя 2018 року з новою довідкою (витягом) про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, яка видана з врахуванням вимог Порядку (з 17.07.2018), як це передбачено ст.286 Податкового кодексу України. [3]

Відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 07.12.2017 № 2245 – VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення

збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році») індекс споживчих цін за 2017 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків. [3]

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2017 рік становить 1,0.

Відповідно до пункту 2 розділу III Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, який затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 року № 489, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 19.12.2016 року за № 1647/29777 з метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

З метою удосконалення процедури внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до вимог статей 13, 23 Закону України «Про Державний земельний кадастр» 23 листопада 2016 року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 1058 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру», положеннями якої доповнено структуру та зміст електронного документа.

Зазначені зміни дозволять забезпечити наповнення Державного земельного кадастру відомостями про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, а в подальшому - автоматизування процесу проведення розрахунків нормативної грошової оцінки конкретних земельних ділянок та формування витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Обов'язковість проведення нормативної грошової оцінки земель передбачено статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», а періодичність її проведення - щонайменш один раз на 5-7 років (повторна нормативна грошова оцінка) – статтею 18 цього ж Закону. [4]

Відповідно до вимог статей 13, 18 Закону України «Про оцінку земель» та згідно з даними Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на 2018-2019 оціночний рік потребує актуалізації (повторна) нормативна грошова оцінка земель 17903 населені пункти України, як показано на рис. 1.

Висновки. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

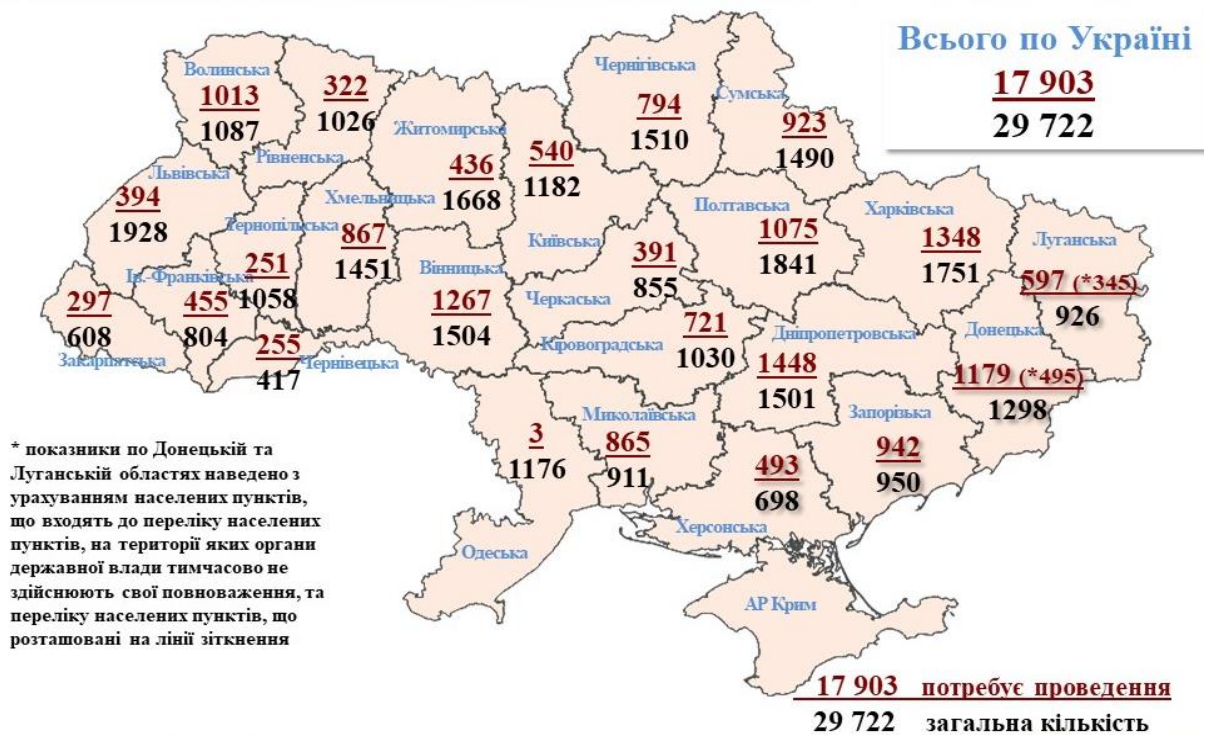


Рис. 1. Кількість населених пунктів, землі яких потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель до 15.07.2019р. (за даними Держгеокадастру) [2]

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки може бути виданий територіальним органом Держгеокадастру виключно із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, яка розроблена та затверджена у встановленому законодавством порядку.

Своєчасне проведення (повторної) нормативної грошової оцінки у терміни, визначені чинним законодавством – джерело додаткових надходжень до місцевого бюджету з плати за землю.

Список використаних джерел

1. Кустовська О.В. Аналіз проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів/ О.В. Кустовська, О.О. Гладка // Формування ринкових відносин в Україні, 2014 - № 8 (159). - С. 19-23.
2. Офіційний сайт Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/07/>
3. Податковий кодекс України, редакція від 04.10.2018р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р., редакція від 28.06.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

СУЧАСНЕ ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*Кустовська О.В., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного
проектування НУБіП України*

*Залевська В.І., магістр першого року навчання факультету
землевпорядкування НУБіП України*

Обґрунтовано нагальність інформатизації землеоціночної діяльності, як одного з основних механізмів підвищення об'єктивності визначення ринкової вартості земель та забезпечення прозорості і відкритості земельного ринку.

З набуттям незалежності та конституційним закріпленням прав приватної власності на землю в Україні розпочались фундаментальні реформи в сфері земельних відносин та формування повноцінного ринку землі та нерухомості. Однією з необхідних передумов сталого розвитку цивілізованого земельного ринку є забезпечення максимальної інформованості усіх його учасників, зокрема органів державної влади та органів місцевого самоврядування, землевпорядників, оцінювачів, кредиторів, інвесторів, страховиків, юристів, посередників, в особі фондкових інститутів, агентів (брокерів) як щодо правил, методик, стандартів оцінки, так і динаміки показників самого ринку (зміна цін, попиту, пропозиції, інвестицій тощо). [3]

Інформаційні ресурси, що створюються в процесі управління і оцінки земель, характеризуються значними обсягами різнорідних даних, багатофункціональністю та значною кількістю користувачів.

Міжнародні і національні стандарти оцінки вимагають наявності в широкому доступі інформаційних ресурсів та їх комплексного використання, що забезпечує аналіз економічних, правових, містобудівних, екологічних, інвестиційних та інших чинників при визначенні ринкової вартості об'єкту оцінки. Недостатній рівень інформаційної підтримки оціночної діяльності в Україні характеризується відсутністю електронних каталогів інформаційних ресурсів з оцінки земель, відповідних баз даних, спеціалізованих програмних сервісів їх створення, підтримки, оброблення й використання та обумовлює нагальність вирішення прикладних завдань зі створення сучасного інформаційного середовища землеоціночної діяльності.

Інформатизація ринку земель на основі сучасних технологій має бути спрямована на вирішення таких першочергових завдань [1]:

- ведення постійного моніторингу та виявлення тенденцій земельного ринку;
- забезпечення доступу до інформації для усіх суб'єктів земельних відносин;
- забезпечення прозорості земельного ринку завдяки відкритості інформації щодо умов укладених угод та вартості землі;

- інформованість усіх учасників ринку щодо динаміки змін його показників;
- удосконалення методів і технологій використання інформаційних ресурсів при експертній грошовій оцінці земельних ділянок.

Акцентується увага на інформаційній сутності проблеми та завданнях інформатизації землеоціночної діяльності, які можна віднести до найважливіших, виходячи з основної умови формування ринку – наявності доступної ринкової інформації щодо цінних показників вартості земельних ділянок для усіх суб'єктів ринку нерухомості. [2]

Передумовою здійснення комплексної підтримки експертної грошової оцінки земель є систематизація і формування активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності. Перехід від масивів розрізнених даних до активних інформаційних ресурсів визначається створенням сукупності взаємопов'язаних моделей даних і знань, які здатні накопичувати інформацію і на цій основі підвищувати її якість та розширювати можливості застосування сукупності моделей. Природно, що для створення і використання активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності необхідно формування відповідного організаційно-технологічного середовища як інфраструктури виробництва, підтримки і використання інформації усіма суб'єктами земельного ринку.

У системі класифікації активних інформаційних ресурсів землеоціночної діяльності виділяється дві групи інформаційних ресурсів – зовнішні та внутрішні. Зовнішні характеризують політичні, економічні, соціальні, екологічні та інші показники, що відображають стан оточуючого середовища функціонування земельного ринку. Внутрішні ресурси містять інформацію про стан ринку нерухомості та об'єкт оцінки і складаються з регулятивних актів та методичних документів землеоціночної діяльності, статистичних даних, економічних показників земельного ринку, баз первинних даних про продані земельні ділянки та похідних індикаторів, отриманих зокрема в результаті геостатистичного аналізу первинних даних. [1]

Загальні тенденції інформатизації оціночної діяльності в розвинутих країнах світу характеризуються веденням систематичного моніторингу ринку, наявністю в широкому доступі даних щодо його індикаторів, цінних показників вартості землі та характеристик об'єктів продажу, застосуванням найсучасніших інформаційних технологій, зокрема геоінформаційних, для аналізу ринку нерухомості і виконання оціночних процедур. Формування відкритих інформаційних ресурсів, їх широке використання в середовищі глобальних інформаційних мереж багатьма авторами розглядається як запорука формування і сталого розвитку цивілізованого ринку землі та нерухомості в країні.

Проведена оцінка стану доступних в Інтернет-просторі інформаційних ресурсів в сфері землеоціночної діяльності на множині таких ознак: об'єктна орієнтація, інтелектуалізація ресурсу та рівень доступності для використання.

Встановлено наявність відкритого доступу до нормативно-правової бази на порталах центральних органів державного управління, практичну відсутність спеціалізованих порталів доступу до інформації про продані земельні ділянки, незначні обсяги інформаційної наповненості сайтів (бідність контенту), низький рівень уніфікації структури та стандартизації каталогів метаданих та, як наслідок, відсутність механізмів інтелектуального пошуку інформації.

До ключових завдань удосконалення інформаційної підтримки землеоціночної діяльності в Україні можна віднести формування системи моніторингу земельного ринку в цілому, і розподіленого банку даних проданих земельних ділянок зокрема, з необхідними засобами інтелектуалізації механізмів пошуку і використання інформаційних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Кравченко Ю.В. Методи та моделі інформаційної підтримки землеоціночної діяльності / автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук зі спеціальності 05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель. – К., 2010. – 22с.
2. Офіційний сайт Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/07/>
3. Про ринок земель: Закон України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62540

ВАЖЛИВІСТЬ ГРУНТООХОРОННИХ ОБМЕЖЕНЬ ПРИ ОБЧИСЛЕННІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

*Кустовська О.В., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного
проектування НУБіП України*

*Дремлюга В., магістр першого року навчання факультету
землевпорядкування НУБіП України*

Проаналізовано існуючі види обмежень в Україні, виявлені головні проблеми, притаманні виконанню землеоціночних робіт з урахуванням ґрунтоохоронних обмежень.

Землі сільськогосподарського призначення посідають пріоритетне місце в економічному розвитку держави. У сучасних умовах розвитку земельних відносин необхідно для земель сільськогосподарського призначення встановити так звані ґрунтоохоронні обмеження.

Ґрунтоохоронні обмеження у використанні земель – це система науково обґрунтованих умов і вимог, що обмежують землевласника чи землекористувача при використанні земель, які забезпечують збереження і відтворення родючості та підвищення продуктивності ґрунтів, їхній захист від деградаційних процесів, а також екологічну стійкість агроландшафтів. [4]

Головною метою ґрунтоохоронних обмежень є регламентація й нормування окремих форм землеробства, дотримання лімітів на масштаб та інтенсивність господарської діяльності для недопущення негативних змін якості ґрунтів, їхнього екологічного стану, а також забезпечення

раціонального й екологічнобезпечного використання земель, підвищення врожаю і поліпшення його якості.

Концепційні положення щодо ґрунтоохоронних обмежень недостатньо деталізуються в чинних нормах земельного законодавства України. [4]

Так, згідно із Законом України «Про охорону земель» [3] на землях сільськогосподарського призначення може бути обмежена діяльність щодо: інтенсивного використання земель; розорювання сіножатей, пасовищ; вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; використання деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земельних ділянок. Цей Закон [3] також регламентує обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, у тому числі орендарів, які мають здійснювати ґрунтоохоронні заходи з метою запобігання погіршенню якісних властивостей земель.

Ковальчук І.П. вважає, що до найважливіших видів ґрунтоохоронних обмежень можна віднести: обмеження стосовно сільськогосподарського освоєння території та розораності сільськогосподарських угідь; обмеження, пов'язані з параметрами агрокліматичного потенціалу регіону; обмеження щодо високого або низького рівня ґрунтових вод; обмеження через небезпеку проявлення несприятливих геоморфологічних процесів; обмеження, пов'язані з вмістом поживних речовин у ґрунтах (гумусу, NPK тощо); обмеження у застосуванні мінеральних добрив, засобів захисту рослин, боротьби з бур'янами та шкідниками тощо. [1]

Формування ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення має базуватися на жорсткій регламентації виробничої діяльності суб'єкта господарювання з метою підвищення ефективності системи заходів щодо охорони родючості ґрунтів за ринкових умов господарювання та значної динамічності землекористування [2].

Висновки. Впровадження запропонованих ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення є важливим кроком при завершенні земельної реформи в Україні. Дотримання ґрунтоохоронних обмежень у використанні таких земель забезпечить збереження та відтворення родючості ґрунтів, екологічної цінності природних і набутих якостей земельних ресурсів, зупинить розвиток деградаційних процесів, тим самим дасть змогу вирощувати високі й стабільні врожаї, а також сприятиме більш точному обчисленню грошової оцінки земель.

Список використаних джерел

1. Ковальчук І.П. Актуальні питання досліджень ризиків землекористування / І.П. Ковальчук // Вісник Львівського університету. Серія географічна. – 2013. – № 44. – С. 140–148.

2. Марахін Є. А. Обмеження як засіб забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням [Електронний ресурс] / Є. А. Марахін // Форум права. – 2012. – № 4. – С. 639–645. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/ejournals/FP/2012-4/12meazscr.pdf>.

3. Про охорону земель: Законом України, редакція від 18.12.2017р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

4. Шевченко О.В. Економічна ефективність ґрунтоохоронних заходів при використанні земель сільськогосподарського призначення: Монографія / О.В. Шевченко, А.Г. Мартин. – К.: ЦП «Компринт», 2016. – 332 с.

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА В УСЛОВИЯХ ПОСТПРИВАТИЗАЦИИ

*Хоржан О.К., кандидат сельскохозяйственных наук Государственный
Аграрный Университет Молдовы, г. Кишинёв*

*Бузу О., доктор экономических наук Агентство земельных отношений
и кадастра Республики Молдова, г. Кишинёв*

В статье выполнен анализ итогов приватизации сельскохозяйственных земель в Республике Молдова, современного состояния и структуры земельного рынка. Рассматриваются факторы, сдерживающие его развитие, и предлагаются меры по их устранению, главной из которых является консолидация земель. Поднимается ряд теоретических и практических проблем, требующих своего дальнейшего изучения и решения.

Молдова является аграрно-индустриальной страной. В основе её экономики лежит производство и переработка сельскохозяйственной продукции, составляющее около трети всего валового национального продукта и более 60% экспорта. Более половины населения проживает в сельской местности и занято, в основном, в сельском хозяйстве и перерабатывающей промышленности. Поэтому успешное развитие этого сектора экономики играет большую роль в укреплении продовольственной безопасности страны и росте благосостояния людей. К сожалению, в последние годы, отмечается некоторый спад сельскохозяйственного производства. Это связано с выездом наиболее активной части населения на заработки в другие страны, последствиями жесточайших засух последних лет, негативными результатами проведённой земельной реформы по приватизации земли, появлением большого количества мелких, нерыночно ориентированных крестьянских хозяйств. Вместе с тем, в настоящее время более половины сельских жителей занимаются обработкой земли, которая является основным источником их существования. Всё это вызвало необходимость разработки ряда национальных программ, таких как «Молдавское село», Программа консолидации земель и другие. Особое внимание уделяется совершенствованию управления земельными ресурсами, созданию развитого рынка недвижимости, в том числе и земельного рынка.

В данной работе была поставлена задача изучить состояние земельного рынка Молдовы, его взаимосвязь с консолидацией сельскохозяйственных земель, выявить причины и факторы, сдерживающие их развитие. При этом использовались монографический метод и метод логического анализа.

Земельный рынок может существовать только в условиях строгого соблюдения прав на собственность, гарантирующих свободный оборот недвижимого имущества путём различных сделок с ним: купли-продажи, дарения, наследования, залога и т.д. (Brooks K.,1993). В результате осуществления земельной реформы в 90-х годах прошлого века в Молдове сложилась благоприятная структура прав на землю. В ней преобладает право частной собственности на землю, которая в 1997 году стала объектом рыночного оборота.

Площадь земель, находящихся в частной собственности составляет 1874,7 тыс. га, или 55,4%, а площадь земель, принадлежащих государству и административно-территориальным единицам, сократилась до 1510.0 тыс. га, или 44,6%. В публичной собственности, в основном, остались земли всех категорий, кроме сельскохозяйственного назначения. Процесс приватизации сельскохозяйственных земель завершился в 2001 году вместе с окончанием Программы "Земля", когда было выдано и зарегистрировано в кадастре недвижимого имущества около 3 млн. актов на право обладания землёй. Позже, в рамках внедрения Первого кадастрового проекта (1999-2006 гг) было выдано и зарегистрировано в кадастре ещё около 1 млн. актов на право обладания приусадебными землями и земельными участками под жилыми домами и огородами, находящимися в черте населённых пунктов (Gînju V., 2007). Всего же на сегодняшний день в кадастре недвижимого имущества зарегистрировано более 89% всех объектов недвижимого имущества. Создание единой кадастровой системы, гарантирующей регистрацию прав на недвижимость и предоставление достоверной информации о ней, дало толчок дальнейшему развитию земельного рынка.

Развитие земельного рынка за годы проведения реформ (1995-2007гг) изменило структуру обладателей земель сельскохозяйственного назначения. Согласно данным земельного кадастра (2003-2016 гг) увеличивается доля земли, находящейся в частной собственности, растёт количество корпоративных сельхозпредприятий и площадь земель, находящихся в их собственности. Отмечается рост средней площади по отдельным видам землепользований, однако в среднем на одно крестьянское хозяйство приходится около 5 га сельхозземель, что недостаточно для возделывания большинства сельскохозяйственных культур. Если к этому добавить, что они, как правило, раздроблены на 3-4, а иногда на 7-12 участков нерациональной формы, отстоящих друг от друга на расстоянии 5-15 км, то становится понятно, почему такие землевладения не пользуются спросом на рынке земли, а стоимость их в среднем колеблется в пределах 300-1000 долларов США за гектар, и только вблизи крупных городов достигает 2000-3000 дол/га.

Большой интерес для изучения состояния рынка недвижимости представляет анализ сделок по видам недвижимого имущества на основе анализа данных государственного предприятия «Кадастр» (таблица 1)

Таблица 1 - Количество сделок по основным видам недвижимого имущества

Год	1999	2000	2001	2006	2016
Всего сделок	25104 (100%)	61494 (100%)	120803 (100%)	227920 (100%)	331889 (100%)
Сельскохозяйственные земли	3296 (13%)	27158 (44%)	72849 (60%)	139261 (61%)	223327 (67%)
Приусадебные участки	6616 (27%)	9607 (16%)	14601 (12%)	41390 (18%)	37 776 (11%)
Квартиры	14066 (56%)	22526 (37%)	26116 (22%)	35560 (16%)	40179 (12%)

За прошедшие 17 лет земельный рынок развивался быстрыми темпами, при этом количество сделок с землей возросло в 67 раз, составив в 2016 г. 67% от общего количества сделок. Рост числа сделок с землёй подтверждает, что этот вид инвестиций является самым надёжным и прибыльным, и отражает чётко проявившуюся в Молдове тенденцию к консолидации сельскохозяйственных земель. Таким образом, проявляется взаимосвязь и взаимозависимость между рынком земли и её консолидацией. Развитие земельного рынка положительно влияет на консолидацию земли, создание конкурентноспособных и экономически эффективных землевладений, а отчуждение земель в результате коммерческих сделок ведёт к созданию компактных, более крупных землевладений, стоимость которых резко возрастает, способствуя развитию земельного рынка.

Анализ состояния земельного рынка в Молдове на этапе постприватизации позволил выявить следующие проблемы:

1. Чрезмерная раздробленность крестьянских хозяйств, что не позволяет организовать эффективное сельхозпроизводство, приводит к снижению их стоимости и препятствует консолидации.

2. Преобладание предложения над спросом на сельскохозяйственные земли.

3. Большое количество заброшенных и неоформленных земельных участков (140 тыс. га.), слабопродуктивных земель (354,4 тыс. га сильноэродированных почв, или 18% от их общей площади).

4. Появление феномена скупки земель с целью их последующей спекулятивной перепродажи.

Выводы

1. Развитие земельного рынка и консолидация сельскохозяйственных земель находятся во взаимной зависимости.

2. На земельном рынке появились активные действующие лица (покупатели, арендаторы), которые способствуют его развитию.

3. Проводимая в настоящее время консолидация земель устраняет раздробленность земельных участков; улучшает их структуру и доходность;

улучшает условия жизни и труда в селах; способствует развитию производственной и социальной инфраструктуры.

4. На земельном рынке появился феномен скупки земли в спекулятивных целях, что требует принятия адекватных мер борьбы с этим явлением.

5. Цены на землю неодинаковы в различных регионах страны, но постоянно растут. Их рост усилится после перехода к массовой консолидации земель и улучшения политической и экономической ситуации в целом.

6. Важную роль в развитии земельного рынка должна сыграть разработка методов массовой оценки земли и объектов недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Cadastrul funciar al Republicii Moldova.- Chisinau: Ed. Agenției Naționale Relații Funciare și Cadastru.- 1995, 2003, 2007, 2016.

2. Brooks, K. Property Rights in Land. In: Braverman, A., Brooks, K.M. and Csaki, C. (eds.). The Agricultural Transition in Central and Eastern Europe and Former USSR. Washington D.C.: World Bank. 1993.

3. Gînju, V. Structura drepturilor asupra terenurilor.- Cadastru, №5-6, 2007.

4. Государственное предприятие «Кадастр». Данные о транзакциях с объектами недвижимого имущества 1999 – 2016 гг. // www.cadastre.md

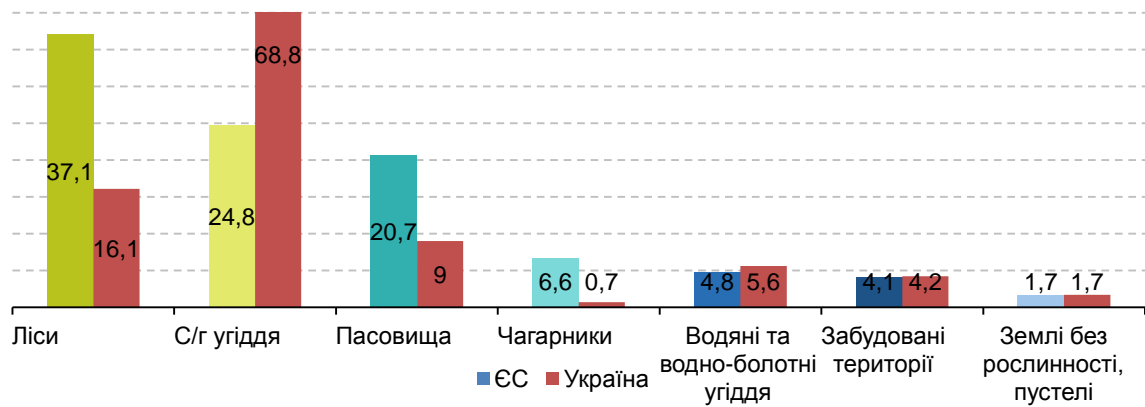
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ КРАЇН ЄС

Чумаченко О.М., к.е.н., доцент кафедри землевпорядного проектування НУБіП України

У статті проведено аналіз структури земельного фонду країн ЄС. Проведено аналіз та порівняльну оцінку стану сільськогосподарського, лісогосподарського, житлового та інших типів землекористувань та землеволодінь країн-членів ЄС та України.

З обранням Україною європейського вектора інтеграції значно актуалізувалися дослідження щодо особливостей землекористування в країнах Європейського Союзу. Не менш важливими є дослідження питань щодо ефективності використання земель різного господарського призначення європейськими землекористувачами як основного базису їхньої господарської діяльності [1]. Аналіз стану землекористувань та досвід країн ЄС може служити вектором ефективного й раціонального використання земель та бути орієнтиром для організації ефективної земельної політики із подальшою інтеграцією в європейський економічний простір [2].

Провівши аналіз структури землекористувань країн-членів ЄС виявлено, що ліси та інші лісовкриті території займають 37,1% від загальної площі, майже четверту частину (24,8%) - площі сільськогосподарських угіддя, пасовища більше однієї п'ятої (20,7%), території під чагарниками - 6,6%, водні та водно-болотні угіддя становлять 4,8%, території житлової та громадської забудови, землі транспорту становлять 4,1% (див. рис. 1).



Примітка. При аналізі стану землекористувань України використано дані land.gov.ua
Рис. 1. Структура земельного фонду 2017, % від заг. Площі

Земельний покрив істотно відрізняється між країнами, в південній та північній Європі, а з іншого - у країнах Західної та Східної Європи. Лісовкриті території переважали у північній частині та є характерними для країн території яких переважає гористий та горбистий рельєф (див. рис. 2). Частка лісових масивів у загальній площі досягла 60,0% і вище у Фінляндії, Швеції та Словенії (Альпійська); в Латвії та Естонії понад 50,0%, Австрії (альпійська зона) та Словаччині (Татри) - понад 40,0%. Залісненні території історично відіграють важливу екологічну, економічну та соціально-культурну роль [4].

Примітка. При аналізі стану землекористувань України використано дані land.gov.ua

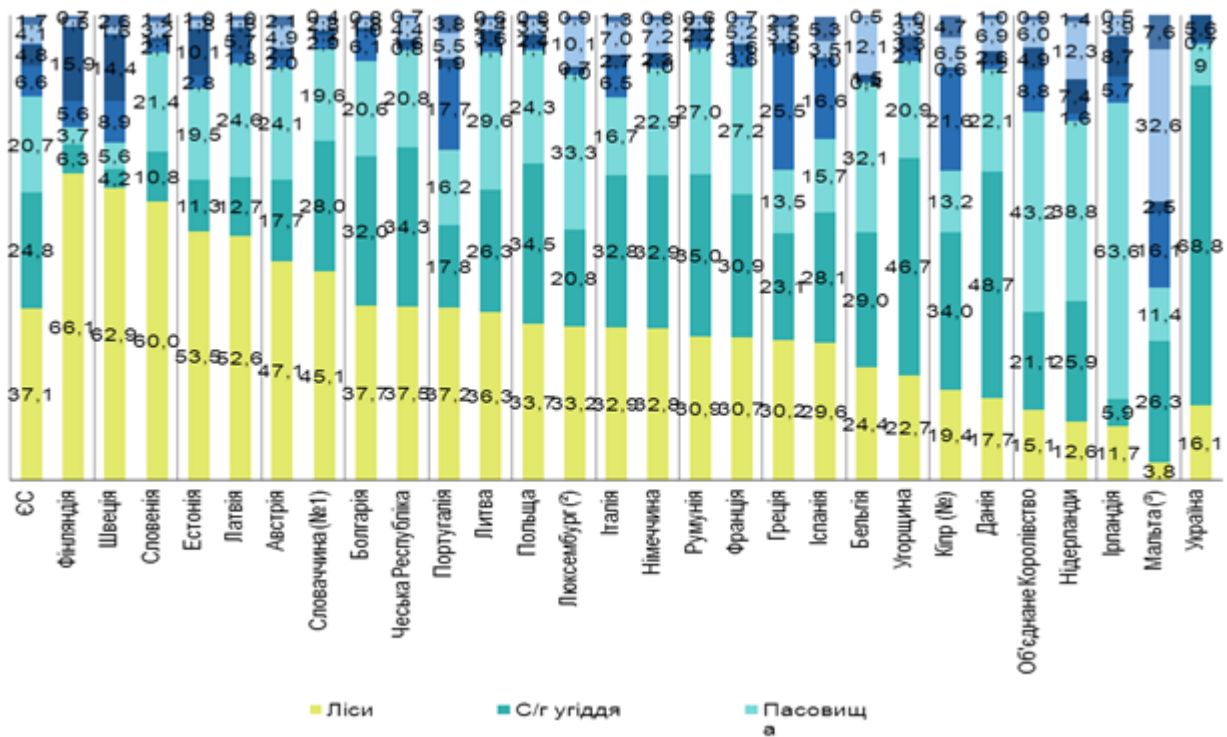


Рис. 2. Види землекористувань, 2017, % від заг. площі

Сільськогосподарські землі (у тому числі рілля, багаторічні насадження, пасовища та сіножаті) охоплюють в середньому 24,8% від загальної площі країн ЄС. Землекористування Данії та Угорщині характеризуються найбільшою часткою сільськогосподарських угідь від загальної площі, це близько 50 % площі держави. У більшості держав-членів відсоток земельних ділянок становить від 17,0% до 35,0% загальної площі земель. Пасовища становлять 11.0-13.0% від загальної площі в Латвії, Словенії та Естонії, тоді як найнижчий відсоток зареєстровано у Фінляндії (6.3%), Ірландії (5.9%) та Швеції (4.2 %) [3,4].

Природні і штучностворенні пасовища переважають у структурі землекористувань Ірландії (63,6%) ,Великобританії (43,2%) і дещо менші площі, в Нідерландах (38,8%), Люксембурзі (33,3%) та Бельгії (32,1%). У більшості інших країн-членів ЄС, частка пасовищ у загальній площі становила від 19,0% до 30,0%. Проте, у країнах Південної Європи ці показники дещо нижчі, а саме Італії, Португалії, Іспанії, Греції, Кіпрі і Мальті. Це обумовлено низьким рівень опадів на території цих країн. Найменше територій вкритих суцільним травостоєм у Швеції та Фінляндії, площа територій менше 6,0% загальнодержавної.

Значну частку площ землекористувань складають чагарники. Вони є типовими угіддями посушливих регіонів Європи, а саме Греції, Кіпрі, Португалії, Іспанії та Мальті; також, чагарникові угіддя поширені на півночі Швеції, на торфовищах північної Англії. Відсоток в структурі землекористування становить близько 6,6%.

Висновки.

Проводячи аналіз структури землекористувань країн ЄС було з'ясовано, що загальноєвропейська політика має чіткий природоохоронний вектор. Систему землекористування України можна охарактеризувати, як екологічно нестійку, із високим відсотком угідь підданих інтенсивному використанню, деградації та надмірному антропогенному навантаженню.

Список використаних джерел

1. *Альошкіна Л.П.* Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин: можливості застосування в Україні / Л.П. Альошкіна // Інноваційна економіка. - 2012. - № 3(29). - С. 291-294.
2. *Хвесик Ю.М.* Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід / Ю.М. Хвесик // Економіка природокористування і охорони довкілля. - К.: РВПС України НАН України, 2008. - С. 340-347.
3. Agriculture, forestry and fishery statistics. 2015 edition. Statistical books / Eurostat. - Luxembourg: Publications Office of European Union, 2016. - 206 p.
4. Farm structure statistics. Eurostat statistics [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained /index.php /Farm_structure_statistics.
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [http://land.gov.ua/].: – Електронні дані. – Київ :, 2018. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/systema-obliku-publichnoi-informatsii>

ПІДВИЩЕННЯ РОЛІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УДОСКОНАЛЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*Якимовська А.В., аспірант кафедри економіки підприємства ім. проф.
І.Н. Романенка НУБіП України*

Проведено аналіз сучасного стану системи оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні та методичних підходів до економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Досліджено роль оцінки земель в удосконаленні земельних відносин.

Оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні – одна із центральних як для економістів-аграрників, так і для фахівців, пов'язаних з сільськогосподарським виробництвом. Це пояснюється тим, що земля є головним засобом виробництва у сільському господарстві, важливою складовою виробничого капіталу, що використовується у процесі сільськогосподарського виробництва.

Земельним кодексом України визначені види оцінки земель, основні критерії, напрями використання та державного регулювання у сфері оцінки. Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Матеріали бонітування ґрунтів слугують природною основою економічної оцінки земель.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Грошова земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Ринкова ціна земельної ділянки формується в процесі купівлі - продажу залежно від попиту і пропозицій.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів виконується згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. №831 “ Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

В Україні створена нормативно-правова база для здійснення економічної та грошової оцінок земель. Правовою основою проведення оцінки земель є Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, закони України “Про оцінку земель”, “Про оренду землі”, “Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років”, “Про державну підтримку сільського господарства України”, “Про землеустрій”, “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)”, інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до цих законів.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Інформаційною базою для економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення мають бути матеріали обстеження ґрунтів, природно-сільськогосподарського районування, бонітування ґрунтів, державного земельного кадастру, державні статистичні спостереження та нормативно-довідкова інформація органів виконавчої влади у сфері сільського господарства, річні звіти сільськогосподарських підприємств. Територіальною основою економічної оцінки земель має бути природно-сільськогосподарське районування. Методика і результати проведення економічної оцінки в Україні є дещо застарілими і потребують оновлення. Головною проблемою економічної оцінки земель у нашій державі є те, що вона здійснювалася у часи, коли була необхідна в умовах державної власності на землі сільськогосподарського призначення. На нинішній час оцінювання земель сільськогосподарського призначення проводиться, як правило, за допомогою нормативної грошової оцінки. В її основі лежать нормативи та показники застарілої економічної оцінки земель України, які фактично не можуть враховувати зміни і сучасний стан використання сільськогосподарських угідь та умов ринку земель сільськогосподарського призначення.

Висновки: Враховуючи те, що у нашій державі тепер найбільш застосовувана нормативна та експертна грошова оцінка земель, очевидним є той факт, що економічна оцінка як основа грошової оцінки потребує якнайшвидшого вдосконалення та повторного проведення. Це є логічним кроком, оскільки будь-яка оцінка втрачає свою актуальність і корисність із часом, тобто вона має проводитися на конкретну дату та умови використання земель. Крім того, грошова оцінка зосереджується на визначенні вартості земельної ділянки на певний момент, що дає лише інформацію про ефективність поточного використання земель сільськогосподарського призначення. З іншого боку, економічна оцінка спрямована на визначення вартості землі з погляду одержання її потенційного рентного або чистого операційного доходу.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004 р. № 15, стаття 229. (Бібліотека офіційних видань).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада

України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

3. Рогач С. М. Методичні підходи щодо вдосконалення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах. Науковий вісник Національного аграрного університету. 2004. Вип. 76. С. 108–111.

GEOPORTALS POTENTIAL AS A TOOL FOR LAND EVALUATION ACTIVITIES

*Ren Lei, Master degree student, Land Management faculty, NUBiP of
Ukraine*

*Vyacheslav Bogdanets, Assoc.Prof. of Geodesy and Cartography
Department, NUBiP of Ukraine*

Geoportals are used widely now in all areas of commercial and professional activities, they have strong potential for use by land surveyors and land managers. However, in Ukraine there's no such tool or service, which can present these information for specialists and general users. Geoportal as a tool or an instrument has enough potential for this.

Web portal (Internet portal) is a technology, a set of connected directly and through the Internet "hardware, including computers and electronic media with information pre-recorded on them and / or made with the ability to record and read information in the form of computer programs, databases, etc., is executed with the ability to process the specified information and user commands of the system and provide it with Internet services as a result of the processing of the specified information and commands. Internet portal for users - a site that provides the user of the Internet with various interactive services (Internet services) that operate within a single site. Portals also work as Internet access points or sites that help users search for the information they need on the Internet. Such portals represent information from various sources or in a united way and also called navigation sites. All portals perform search functions, as well as provide Internet services, for example: e-mail, news feed, etc.

The idea of the geoportal for land evaluation activities is to create or represent the critical (largest) mass of Internet services that could consist necessary and official data on land evaluation which will be constantly replenished and increased, and shown on user request.

The public cadastral map of Ukraine allows citizens and organizations to access land resource information. Such a portal is needed, above all, to achieve transparency in the use of land resources and awareness of the public and individual citizens. At the moment, the resolution of orthophotographs is somewhat reduced, but allows for a review at the level of the settlement. The toolkit for working with data is designed to search for the cadastral number of the site, in the data on a separate plot may be present information about the form of ownership and purpose. Although, there's no data or tool to access land evaluation data.

Ukraine has a significant number of land cadastral and geographic information systems different levels with a lot of accumulated information, but

there is a problem of operational and automated use of this information. When creating a single cartographic basis To combine data from several types of inventories, it is necessary to use a large amount of information of various types of cadastre.

In general, when submitting information about land resources in a web portal format, it is important to take into account the needs and interests of the end user of information, the important is a simple and understandable unified interface for accessing and working with data, the application of layer information representation in conjunction with the capabilities of interactive maps for implementation requests for data and their output, including for printing on forms of a certain established form.

Conclusion. Web portal is a modern information resource that allows information to be provided to the end user through the web interface, and the geoportal as a kind of web portal can submit cartographic information about land resources as thematic layers about land parameters of the interactive electronic map. In this way, end users of the information can conveniently access the necessary information on land evaluation, receive the results of requests and search. The location access tool depends on the purpose, destination and end user. This way of providing access to cartographic information becomes dominant, since it has several advantages: ease of access through the Internet without the need for additional software, the simplicity and comprehensibility of the interface of such portals, wide possibilities for mapping information and execution of search queries.

REFERENCES

1. Бубир, Н., & Хазова, Н. (2016). Геопортал як засіб моніторингу земельних ресурсів населених пунктів. *Проблеми безперервної географічної освіти і картографії*, (24), 8-12.
2. Губар, Ю. П., Хавар, Ю. С., Сай, В. М., Винарчик, Л. В. (2017). ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ КАДАСТРУ ТА ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ. *Young Scientist*, 43(3). <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2017/3/165.pdf>
3. Концепція формування програмно-апаратного геопорталу «Розточчя» з можливостями віддаленого роботизованого моніторингу / В. І. Мокрий, Р. Т. Гасько, О. М. Трофимчук, В. В. Радчук, І. В. Радчук, С. А. Загородня, Ю. М. Рудий // Проблеми та перспективи розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні : збірник тез доповідей XI науково-практичної конференції, 30 березня - 4 квітня 2015 року / Міністерство освіти і науки України, Національний університет «Львівська політехніка», Інститут підприємництва та перспективних технологій. – Львів, 2015. – С. 16–20.
4. Кошкарев, А. В. Геопортал как инструмент управления пространственными данными и геосервисами.- *Пространственные данные*. -2008. - № 2. – С.2
5. Фоменко, П. Н. Технология разработки проекта геопортала // *Вестник Полоцкого государственного университета. Сер. F, Строительство. Прикладные науки*. - 2013. - № 8. - С. 124-129.
6. Dale, P. F., & McLaren, R. A. (1999). GIS in land administration. *Geographical information systems*, 2, 859-875.
7. Głanowska, M., & Hanus, P. (2016). Możliwości wykorzystania geoportali w planowaniu przestrzennym. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*.

ЗБІРНИК ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

**ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ В
УКРАЇНІ: ЗДОБУТКИ, ПРОБЛЕМИ,
ПЕРСПЕКТИВИ**

Підп. до друку 06.11.2018.
Формат 60x84¹/16. Папір офсет. Друк офсет.
Ум. друк. арк. 8,5. Тираж 300 прим.

Видавництво та друк: _____.
