

# ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

## ПІДРУЧНИК

За загальною редакцією доктора економічних наук,  
професора М.Г. Ступеня

*Затверджено Міністерством освіти і науки України  
як підручник для студентів вищих навчальних закладів*

Київ  
«Агроосвіта»  
2014

УДК 332.64 (075.8)  
ББК 65.32-5я73  
О93

Гриф надано Міністерством освіти і науки  
України (лист від 29.09.09 № 14/17-Б-136.2)

### Рецензенти:

*А.Я. Сохнич* – д.е.н., професор (Львівський національний аграрний університет);

*І.Р. Михасюк* – д.е.н., професор (Львівський національний університет ім. Івана Франка).

**О93** Оцінка земель : підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін. ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – К. : Агроосвіта, 2014. – 373 с.  
ISBN 978-966-2007-78-7

Викладено теоретичні основи оцінки земель, розкрито районування території під час земельно-оціночних робіт, теоретичні основи і методичні засоби бонітування ґрунтів, загальні принципи і завдання економічної оцінки земель, її методика основи внутрігосподарської, грошової та експертної оцінки земель.

Для студентів землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації, працівників органів державної влади та місцевого самоврядування, науковців і практиків у сфері регулювання земельних відносин, власників землі та землекористувачів.

ISBN 978-966-2007-78-7

© М.Г. Ступень, О.Я. Микула,  
С.С. Радомський та ін., 2014

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	13
1.1. Місце оцінки земель у складі земельного кадастру .....	13
1.2. Методологічні основи оцінки земель.....	15
1.3. Основні закономірності пізнання оцінки земель.....	17
1.4. Історичний розвиток земельно-оціночних робіт на території України .....	20
1.5. Сучасний стан робіт з оцінки земель у зарубіжних країнах .....	28
Контрольні запитання.....	32
Література.....	32
РОЗДІЛ 2. РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ В ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНИХ РОБОТАХ .....	33
2.1. Суть і загальні положення районування території .....	33
2.2. Законодавче забезпечення районування.....	34
2.3. Внутрібласне земельно-оціночне районування території.....	36
2.4. Методичний підхід до здійснення природно-сільськогосподарського районування .....	45
Контрольні запитання.....	49
Література.....	50
РОЗДІЛ 3. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ.....	51
3.1. Поняття і завдання бонітування ґрунтів.....	51
3.2. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів .....	54
3.3. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів.....	54
Контрольні запитання.....	61
Література.....	61
РОЗДІЛ 4. МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ .....	63
4.1. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів .....	63
4.2. Збір і обробка даних про діагностичні ознаки і властивості ґрунтів .....	65
4.3. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів.....	73
Контрольні запитання.....	79
Література.....	79

РОЗДІЛ 5. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ .....	80
5.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель .....	80
5.2. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання .....	84
5.3. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів .....	86
Контрольні запитання .....	90
Література .....	91
РОЗДІЛ 6. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ .....	92
6.1. Науково-методичні положення економічної оцінки земель .....	92
6.2. Об'єкт, предмет і критерії економічної оцінки земель ..	94
6.3. Показники економічної оцінки земель .....	97
Контрольні запитання .....	103
Література .....	104
РОЗДІЛ 7. МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ .....	105
7.1. Підготовчі роботи .....	105
7.2. Заповнення земельно-оціночних формулярів і обробка вихідної економіко-статистичної інформації .....	107
7.3. Визначення оціночних показників агровиробничих груп ґрунтів земельних угідь .....	108
7.3.1. Визначення урожайності культур .....	108
7.3.2. Визначення затрат на виробництво сільськогосподарської продукції .....	122
7.3.3. Визначення показників оцінки меліорованих земель .....	124
7.3.4. Визначення показників оцінки земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями .....	125
Контрольні запитання .....	128
Література .....	128
РОЗДІЛ 8. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ВНУТРІГОСПОДАРСЬКОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	130
8.1. Загальні положення внутрігосподарської оцінки земель .....	130
8.2. Визначення урожайності основних сільськогосподарських культур у розрізі земельних ділянок .....	132
8.3. Визначення характеристики земельних ділянок за технологічними умовами .....	133

8.4. Часткова оцінка земель за окупністю затрат і диференціальним доходом.....	136
8.5. Визначення показників загальної внутрігосподарської економічної оцінки земель у розрізі земельних ділянок .....	139
8.6. Оформлення матеріалів внутрігосподарської оцінки земель .....	139
Контрольні запитання.....	141
Література.....	141
<b>РОЗДІЛ 9. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ</b> .....	142
9.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення .....	142
9.2. Грошова оцінка земель населених пунктів .....	149
9.3. Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення.....	168
9.4. Індексція нормативної грошової оцінки земель .....	191
Контрольні запитання.....	192
Література.....	193
<b>РОЗДІЛ 10. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК</b> .....	194
10.1. Особливості ринку нерухомості .....	195
10.2. Принципи експертної оцінки земельних ділянок.....	196
10.3. Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок .....	207
10.4. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок .....	212
10.4.1. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.....	213
10.4.2. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу .....	217
10.4.3. Методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок .....	225
10.5. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення .....	227
10.5.1. Оцінка земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя.....	227
10.5.2. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу .....	230
10.5.3. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.....	231
10.5.4. Оцінка забудованих земельних ділянок .....	232
10.5.5. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком .....	233

10.5.6. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою .....	234
10.6. Узгодження та інтерпретація результатів і складання звіту з експертної грошової оцінки.....	237
10.7. Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок .....	238
10.8. Шість функцій грошей.....	249
10.8.1. Основні поняття.....	250
10.8.2. Майбутня вартість грошової одиниці.....	251
10.8.3. Поточна вартість грошової одиниці.....	254
10.8.4. Поточна вартість одиничного ануїтету.....	255
10.8.5. Внесок на амортизацію грошової одиниці.....	258
10.8.6. Майбутня вартість одиничного ануїтету.....	260
10.8.7. Чинник фонду відшкодування.....	261
10.8.8. Взаємозв'язки між функціями складного відсотка.....	262
10.9. Процедура підготовки та перепідготовки кадрів .....	263
Контрольні запитання.....	273
Література.....	277
<b>РОЗДІЛ 11. ЗАСТОСУВАННЯ ГІС В ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>280</b>
11.1. Особливості використання ГІС у сфері оцінки земель..	280
11.2. Вимоги до формування растрових та векторних оціночних карт .....	285
11.3. Програмне забезпечення для автоматизованого визначення нормативної грошової оцінки населених пунктів .....	288
Контрольні запитання.....	294
Література.....	294
<b>ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК.....</b>	<b>295</b>

## ВСТУП

Оцінка земель як науковий напрям і навчальна дисципліна сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру. Якщо в минулому її використовували зазвичай для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо щодо формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

Останніми роками в Україні чимало зроблено для правового базису оцінки земель, удосконалюється її науково-методичне забезпечення. Істотним є запозичення з досвіду країн із традиційно ринковою економікою, особливо щодо методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших відповідних нормативно-правових актів.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється за відповідними нормативно-правовими актами, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Станом на 1 січня 2004 року об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

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

Діяльність у сфері оцінки земель охоплює: нормативно-методичне забезпечення оцінки земель; навчальну діяльність; ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт; розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з

оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону; затвердження технічної документації з оцінки земель; надання консалтингових послуг з оцінки земель; іншу діяльність у сфері оцінки земель. Залежно від мети й методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.



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

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються під час визначення екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрач сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 7 років. Його виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.



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

Показники економічної оцінки земель є основою нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічну оцінку земель проводять відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності.



Економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення проводять не рідше одного разу на 5 – 7 років. Її виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

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



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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита у разі міні, спадкування чи дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також розробки показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводять не рідше як один раз на 5 – 7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз на 7 – 10 років. Її виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.



**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на них проводиться для визначення вартості об'єкта оцінки.

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок необхідна для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них. Її проводять у разі:

➤ відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного внеску в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, якщо їх вносять до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок і права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законодавством України.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;
- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладають зацікавлені особи.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладають заінтересовані особи в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок проводять на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; порівняння цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення.

За результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок – звіт.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляють як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

Технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок підлягає державній експертизі.

Технічну документацію з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджує відповідна сільська, селищна, міська рада.

Технічну документацію з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розміщених за межами населених пунктів, затверджує районна рада.

Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видає відповідний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

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

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

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

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів узагальнюють дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше, ніж раз на рік, публікують їх у засобах масової інформації.

Підручник написано за загальною редакцією доктора економічних наук, професора, завідувача кафедри земельного кадастру Львівського національного аграрного університету Михайла Григоровича Ступеня у співавторстві: I розділ – к.е.н. Микула О.Я.; II розділ – к.е.н. Музика Н.М., Бочуляк Я.Я.; III розділ – Черевко З.Ю.; IV розділ – к.е.н. Нестеренко Г.Б.; V – к.е.н. Радомський С.С.; VI розділ – к.е.н. Малахова С.О.; VII розділ – к.е.н. Ковалишин О.Ф., к.е.н. Малахова С.О.; VIII розділ – д.е.н. Ступень М.Г., к.е.н. Гулько Р.Й.; IX розділ – к.е.н. Шпік Н.Р., к.е.н. Таратула Р.Б.; X розділ – к.е.н. Микула О.Я., к.е.н. Ковалишин О.Ф., к.е.н., Радомський С.С.; XI розділ – к.е.н. Микула О.Я., к.е.н. Курильців Р.М.

# РОЗДІЛ I

## ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

### 1.1. Місце оцінки земель у складі земельного кадастру

У системі управління земельними ресурсами головне місце належить організації раціонального та ефективного їх використання й охорони на основі кількісної та якісної характеристики земель, що забезпечується через проведення обмірних й обслідницьких робіт, природно-сільськогосподарське районування території, класифікацію ґрунтів і порівняльну оцінку земель. Ці функції виконує державний земельний кадастр, який проводиться на всіх адміністративно-територіальних і господарських рівнях. Він містить дані реєстрації земельних ділянок землеволодінь, землекористувань, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Введення в країні земельного кадастру як загальної системи необхідних відомостей і документів про правовий режим земель, їх розподіл серед власників землі та землекористувачів, зокрема орендарів, за категоріями земель, про якісну їх характеристику і народногосподарську цінність стало початком проведення робіт з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Ці складові частини земельного кадастру пройшли тривалий процес розвитку й вдосконалення, внаслідок чого бонітування ґрунтів розглядається як порівняльна оцінка ґрунтової родючості, виражена показниками придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а економічна оцінка земель – як оцінка природного ресурсу і основного засобу виробництва у сільському господарстві.

У процесі наукових та експериментальних досліджень з бонітування ґрунтів й економічної оцінки земель уточнювалися завдання і зміст цих складових частин земельного кадастру. Роздільне, відокремлене проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель різними організаціями й авторами за різними методиками показало, що мета і завдання практичного застосування їх даних збігаються (аналіз, планування, розміщення, спеціалізація тощо). Тому бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель у складі земельного кадастру потрібно розглядати як єдиний процес – оцінку земель.

На підставі даних оцінки земель, що характеризують їх продуктивність, ефективність використання і дохідність, з народногосподарського погляду слід науково обґрунтовано виконувати такі завдання:

- виявлення і широке використання всіх резервів і можливостей земельних ресурсів для підвищення рівня суспільного виробництва;
- розподіл земельних ресурсів у міжгалузевому аспекті, беручи до уваги пріоритет використання цінних земель у сільському господарстві;
  - визначення втрат сільського господарства у разі вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських потреб;
  - визначення цінності земель у складі природних ресурсів і ресурсного потенціалу агропромислового комплексу;
  - визначення розмірів стягнень за порушення земельного законодавства за результатами державного контролю за використанням і охороною земель та їх моніторингу;
  - розміщення і спеціалізація сільськогосподарського виробництва у різних природно-економічних зонах і районах для створення найкращих умов вирощування сільськогосподарських культур і забезпечення економії суспільно необхідних затрат;
  - надання земельних ділянок для ведення селянських (фермерських) господарств, виходячи із середньої оцінки земель у господарстві;
  - об'єктивний аналіз рівня використання земель і господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, госпрозрахункових виробничих підрозділів;
  - планування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції на основі нормативів, беручи до уваги оцінку земель та інших ресурсів, з метою вирівнювання економічних можливостей господарств, що знаходяться у неоднакових природно-економічних умовах господарювання;
  - економічне обґрунтування проектів внутрігосподарського землеустрою, зокрема організації угідь та організації системи сівозмін із метою концентрації посівів сільськогосподарських культур на землях, екологічно придатних для їх вирощування;
  - економічне регулювання земельних відносин у разі передачі земель у власність, спадщину, під заставу, дарування, купівлі-продажу земельних ділянок та права оренди, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, визначення вартості землі для паювання, оцінки земельних часток (паїв) і здійснення операцій з ними, включаючи їх заставу;
  - економічне обґрунтування організації території селянських (фермерських) господарств;

- визначення розмірів плати за землю, передану у власність і надану у користування, залежно від якості та місцеположення земельної ділянки;
- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Науково обгрунтоване виконання передічених завдань потребує всебічного вивчення земельних ресурсів, їх оцінки через бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель.

## **1.2. Методологічні основи оцінки земель**

У складі земельного кадастру важливе місце посідає оцінка земель, що виражає її порівняльну цінність як матерії (ґрунту) за природними властивостями, тобто природною родючістю, і за економічною родючістю, одержаною внаслідок окультурення ґрунтів, вкладення затрат живої праці в землю. Однак обсяг затрат на одиницю площі у різних за природною родючістю ґрунтах по-різному позначається на результатах виробництва.

В основу методології оцінки земель покладено теорію трудової вартості, яка стверджує: праця перетворила землю як дар природи на засіб виробництва. На її освоєння суспільство витрачає кошти, ефективність яких виражається вартістю землеробської продукції. Протилежними до цього були пропозиції, щоб за критерій оцінки земель брати лише природну родючість. Таке твердження викликало суперечки, оскільки родючість ґрунту помітно змінюється залежно від способу виробництва, зокрема в умовах інтенсивного сільськогосподарського виробництва.

Методологія оцінки землі – це вчення про методи досягнення істини у науковому пізнанні і зведення знань в єдину систему. Метод як предмет, складова частина методології – це система регулятивних принципів перетворюючої, практичної або пізнавальної, теоретичної діяльності. Іншими словами, методом виконання практичних завдань є наукова теорія, що формулює відповідні проблеми і можливості їх виконання. Проблема – це коло завдань, визначених за ознаками їх практичної значущості й ступеня складності. Вирішення наукової проблеми, зокрема оцінки земель, не просто розширює сферу знань, а й поглиблює їх розуміння. Загалом методологічні питання оцінки землі піднімаються до рівня філософських проблем стосовно основного питання філософії: що є первинним – мислення чи буття, природа чи дух, чи здатне наше мислення пізнати землю як матерію, ресурс, чи можемо ми отримати в нашій уяві і поняттях справжнє відображення дійсності?

Вчення про оцінку земель у складі державного земельного кадастру ґрунтується на вченні, яке дає матеріалістичне пояснення землі як матерії та засобу виробництва у таких нерозривних формах – рух, простір і час. Рух землі як форма існування матерії охоплює всі внутрішні зміни природних властивостей, що відбуваються під впливом природних чинників (клімат) і людської діяльності. Простір і час, як невіддільні атрибути і форми існування землі, характеризують об'єктивне існування земельних угідь, ґрунтового покриву, їх просторових меж, у яких періодично проводиться оцінка землі.

Отримання даних оцінки землі відбувається на основі методів наукового пізнання, що впливають зі знання загальних універсальних законів природи, суспільства і мислення, особливих і окремих специфічних законів наукового пізнання. Загальним універсальним законом у вивченні, пізнанні оцінки землі є закон діалектики, тобто закон розвитку природи, суспільства і людського мислення. До основних законів матеріалістичної діалектики належать: закон переходу кількісних змін у якісні, закон єдності і боротьби протилежностей, закон заперечення заперечення. Закон переходу кількісних змін у якісні відображає порушення міри явища як даної якості. Зокрема, в оцінці земель за природними властивостями збільшення поживних речовин (NPK) або валових запасів гумусу у ґрунті внаслідок поліпшення способів використання земель призводить до переведення ґрунту із нижчого класу, бонітету у вищий, і навпаки. Збільшення капітальних вкладень на одиницю площі земель зумовлює вищі бали їх економічної оцінки. Процес переходу кількісних змін у якісні може здійснюватися поступово й стрибкоподібно. Переважно якість землі змінюється поступово, хоч не виключені випадки стрибкоподібного переходу кількісних змін у якісні, що має місце у разі трансформації земельних угідь.

Кожна нова якість землі має свою міру і створює простір для нових кількісних змін. Збільшення балів оцінки земель призводить до збільшення площ цінніших земель і зменшення менш цінних. Ці закономірності, тенденції мають особливо важливе значення в аналізі та плануванні використання земель.

Закон єдності й боротьби протилежностей визначає внутрішнє джерело руху і розвитку в природі, суспільстві та мисленні. Прикладом єдності й боротьби протилежностей є якість земель і спосіб їх використання. Боротьба протилежностей приховується у внутрішніх протиріччях функціонування і використання земель. Чим більше у структурі посівних площ просапних культур, тим швидше відбувається процес мінералізації ґрунту, його змив у процесі водної ерозії. Це призводить до протилежного (погіршено-



го) стану та якості землі. Такий процес виражає суперечливу єдність протилежностей, що взаємопроникають, переходять одна в одну, перебувають у стані єдності й боротьби. Боротьба протилежностей може мати такі форми, як обмеження, заборона, антагонізм. У зв'язку з цим слід правильно використовувати закон заперечення заперечення, оскільки заперечення старого новим у процесі розвитку є вирішення протиріч.

Закон заперечення заперечення відображає поступовість, наступність, а також специфічну діалектичну форму розвитку предметів і явищ, передбачає певною мірою повторення деяких раніше пройдених ступенів, але повторення на вищій основі. Щодо попереднього прикладу, то можна, звісно, заборонити вирощування просапних культур на земельному масиві, щоб уникнути зниження якості землі. Водночас, використовуючи досягнення науки щодо раціонального вибору попередників і маючи достатню кількість органічних добрив, можна внести їх у таких дозах, які забезпечать необхідний відсоток гуміфікації та збереження попередніх запасів гумусу в ґрунті. Цим буде забезпечено необхідний рівень використання земель, їх якість на новій, вищій основі. Отже, процес використання земель повторюється, але не за прямою лінією, як раніше, а на вищій основі, за формою спіралі.

### **1.3. Основні закономірності пізнання оцінки земель**

Пізнання істини про цінність землі відбувається за допомогою конкретних методів дослідження як сукупності способів одержання й аналізу первинної інформації для перевірки гіпотези та подальшого розвитку теорії. Об'єктом пізнання у такому разі є земля, виражена найважливішою її властивістю – родючістю. Земля стає об'єктом дослідження тому, що вона – об'єктивна реальність практичної та пізнавальної діяльності людини. Тому під час оцінки землі родючість підлягає пізнанню.

Родючість ґрунту – це його здатність безперервно задовольняти потреби рослин у воді і поживних речовинах для одержання врожаю. Утворення, будова, склад і властивості ґрунту є об'єктом дослідження науки про ґрунт – ґрунтознавства. Для пошуку шляхів підвищення родючості ґрунтів, запобігання їх псуванню, правильної організації використання необхідні дані про порівняльну оцінку. При цьому ґрунт розглядається не тільки як матеріальна субстанція, а в комплексі із затратами людської праці на її окультурення.

Використання землі для створення найсприятливіших умов, щоб отримати високий врожай, ґрунтується на дотриманні багатьох законів землеробства: 1) закону автотрофності зелених рослин;

2) закону незамінності та рівнозначності факторів життєдіяльності рослин; 3) закону обмежуючих причин (або закон мінімуму); 4) закону мінімуму, оптимуму і максимуму; 5) закону сукупності дії факторів життя рослин; 6) закону повернення поживних речовин у ґрунт; 7) закону зростання родючості ґрунту; 8) закону плодозміни [29, с.12-14] .

Перший закон гласить: для отримання врожаю у ґрунті безперервно має бути вода і всі необхідні мінеральні речовини. Другий закон зазначає, що всі фактори життя рослин рівнозначні. Замінити один на інший неможливо. За законом мінімуму нестача або надлишок у ґрунті одного фактора (наприклад, води) різко впливає на розвиток рослин і врожайність культур. Найважливіші фактори життя рослин – світло, тепло, вода, поживні речовини. Агрономічною наукою доведено, що урожай залежить від того фактора життя або елемента живлення, якого бракує в ґрунті. Зокрема, якщо для приросту врожаю озимої пшениці на 8,0 ц/га необхідно додатково внести 75 кг азоту, 70 кг фосфору і 55 кг калію, а фактично внесено менше, наприклад азотних добрив, а більше фосфорних, то забезпечити запланований приріст врожаю не вдасться. Звісно, рослини можуть пристосуватися до умов, що виникли, однак такі можливості дуже обмежені.

Аналогічно не можна замінити світло теплом, водою чи поживними речовинами. Для рослин однаково шкідливі і недостатність, і надлишок характерних факторів та елементів, у чому проявляється закон мінімуму або максимуму дій факторів життя рослин. Через ефективні системи землеробства забезпечується дотримання і дія закону оптимуму факторів життя рослин.

Окремі фактори життя рослин впливають на урожай не ізольовано, а взаємозв'язано, в комплексі. Зміна одного фактора тягне за собою закономірні зміни інших факторів. Наприклад, із підвищенням температури повітря збільшується втрата води з ґрунту через випаровування. Фактор зменшення вологості у ґрунті автоматично підвищує тут вміст повітря, сприяє посиленню діяльності мікроорганізмів та накопиченню поживних речовин. Однак дія цього фактора має межі, тобто потребує дотримання закону оптимуму дії, оскільки надмірне висушування ґрунту призводить до припинення накопичення поживних речовин.

Під час проведення земельно-оціночних робіт потрібно брати до уваги закон повернення поживних речовин у ґрунт. Він означає, що взяті з ґрунту поживні речовини (елементи) необхідно повернути в нього з врожаєм, щоб не втрачати родючість. На жаль, в окремих випадках спостерігається зниження вмісту гумусу в ґрунтах, що недопустимо.

Закон плодозміни ґрунтується на необхідності періодичної зміни і чергування культур у сівозмінах згідно з вимогами до умов їх вирощування.

Перелічених законів, як основи культурного землеробства, слід обов'язково дотримуватися у виборі методів оцінки землі.

Суть оцінки цінності землі характеризується такими категоріями, як якість і кількість, що є формами відображення і ступенями пізнання родючості ґрунтів. Оскільки родючість ґрунтів – це результат дії природних процесів і людської діяльності, то в оцінці ґрунту (землі) потрібно відображати діалектичну єдність та відмінності між природною й економічною родючістю ґрунтів. Виходячи з діалектичного методу пізнання, оцінка земель розглядається як загальна філософська категорія з виділенням одиничних категорій як етапів пізнання, дослідження. У зв'язку з цим можна виокремити оцінку ґрунтів за природними властивостями, природною родючістю, тобто бонітуванням ґрунтів, і оцінку створеної людською працею економічної родючості ґрунту – економічну оцінку ґрунту (землі) як природного ресурсу для використання у народному господарстві.

Одиничне і загальне з діалектичних позицій розглядаються у взаємозв'язку, єдності. Отже, оцінка землі – це єдиний процес визначення порівняльної цінності земель за природною й економічною родючістю та їх місцеположенням. Єдність цього процесу пояснюється ще й тим, що в основі оцінки земель і за природною, і за економічною родючістю ґрунтів лежить єдиний предмет пізнання – агровиробнича група ґрунтів або ґрунтова відміна як окрема, самостійна таксономічна одиниця.

Проведення оцінки земель зумовлене практичною необхідністю суспільства у застосуванні її даних для організації раціонального й ефективного використання земель та їх охорони, щоб забезпечити населення продовольством, а промисловість – сировиною. Процес організації використання земель має допомогти державі отримати певні споживні вартості від власників землі та землекористувачів відповідно до якості наданих їм земель. Ці споживні вартості входять у національний дохід держави через систему рентних відносин.



**Рента** (від лат. *reddo* – повертаю, сплачую) – вид прибутку з капіталу. Земельна рента – це частина прибутку, одержана внаслідок кращої якості землі та її місцеположення до пунктів реалізації сільськогосподарської продукції і баз постачання господарств.

Визначення земельної ренти необхідне для вилучення плати за землю у вигляді земельного податку й орендної плати залежно від якості земель і місцезнаходження земельних ділянок.

#### **1.4. Історичний розвиток земельно-оціночних робіт на території України**

Земельно-оціночні роботи на території України мають давню історію, зв'язану з пануванням тут царської Росії, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії, Чехословаччини. Необхідність проведення оцінки землі зумовлювалася інтересами панівних держав і практичними потребами землеводів. Здавна слов'яни називали землю годувальницею і найпершими бонітувальниками були самі землероби, хоч і не мали наукових даних про хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів. Вони оцінювали якість землі на основі повсякденного досвіду, знаючи, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (кольором, будовою, труднощами обробітку), мають і різну родючість. Чорні та темно-сірі ґрунти землероби вважали найкращими, а ясно-сірі і сірі – малородючими.

Проведення бонітування ґрунтів у Російській імперії, до складу якої входила Україна, було зумовлено необхідністю встановлення обґрунтованих норм оподаткування і відбування військової повинності служилих людей. Початок цих робіт належить до часів описів земель і переписів населення Московської держави за царювання Івана IV (Грозного). В описових книгах містилася цінна інформація про перші земельно-оціночні роботи. Відомості щодо якості землі широко застосовувалися в помісному землеволодінні, зокрема в наділенні служилих людей помістям на період служби в армії.

Упродовж декількох століть земельно-оціночні роботи в Росії, національних країнах, зокрема в Україні, проводилися переважно для фіскальних потреб для оподаткування і зміцнення поміщицько-дворянського землеволодіння царської Росії.

Зі скасуванням кріпосного права, розвитком капіталістичних земельних відносин та у зв'язку з масовими переділами, купівлею, продажем, орендою земель виникла необхідність у розробці нових методичних положень оцінки земель, висунутих і апробованих великим російським ученим-грунтознавцем В.Докучаєвим. Ці роботи широко проводилися у багатьох губерніях України (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській) за безпосередньої участі науковця. Він розробив науковий напрям оцінки земель, що охоплює два методи порівняльної оцінки: природно-історичний і статистико-економічний. Природно-історичний метод бонітування ґрунтів В.Докучаєв апробував на прикладі Нижегородського земства Росії та Полтавського земства України. Суть цього методу полягала у всебічній класифікації ґрунтів, їх оцінці за природними властивостями та ознаками. Для цього було проведено польові обстеження ґрунтів, об'єднано ґрунти у ві-

сім видів, складено їх номенклатурний список. На основі польових обстежень і лабораторних аналізів ґрунтів за допомогою графічного методу визначалися: хімічний склад (за методом професора Д. Менделєєва), поглинальна здатність ґрунтів, середніх із восьми показників хімічного, фізичного, геологічного складу і характеру ґрунтів. Сумарне середнє значення цих даних дев'яти кривих мало графічний вираз бонітування оцінювальних ґрунтів. Для оцінки глибини і вмісту гумусу в ґрунтах В. Докучаєв визначав глибину гумусового горизонту і обсяг перегною. Ґрунти за хімічним складом оцінювалися за розміром хімічної кривої, кривої поглинальної здатності та геологічної кривої. З усіх середніх діаграм складалася загальна діаграма, що відображала глибину гумусового горизонту і обсягу гумусу в ґрунті, хімічний склад та властивості ґрунтів, їх гранулометричний склад і фізичні властивості. Дані цієї діаграми було використано для складання стобальної шкали бонітування ґрунтів Нижегородської губернії.

На основі критичного аналізу всіх попередніх земельних кадастрів В. Докучаєв зазначав, що подібна праця – перший досвід у Росії з бонітування ґрунтів на основі класифікації та природно-історичного вивчення території шляхом польового обстеження ґрунтів і лабораторних аналізів їх геологічних, хімічних і фізичних властивостей. У праці «До питання про переоцінку земель Європейської і Азіатської Росії» учений зазначав: 1) природна правоздатність ґрунтів – найважливіший і основний фактор цінності та дохідності землі, він має слугувати основною підставою дослідження інших факторів; 2) цей фактор – постійний і найбільш охоплюючий; 3) дослідження цього фактора може і має відрізнитися найбільшими об'єктивністю і науковістю загалом; 4) ретельне вивчення ґрунтів може і має значно сприяти розвитку місцевої та загальної сільськогосподарської продуктивності у Росії; 5) у багатьох випадках вивчення природної правоздатності ґрунтів є майже єдиним можливим способом визначення відносної цінності земель; 6) зрештою, без глибокого наукового вивчення ґрунтів найбільш рентабельна статистико-економічна і статистико-сільськогосподарська оцінка земельних угідь не буде достатньо обґрунтована і повна [1, с. 345].

Виходячи із завдань визначення порівняльної оцінки земель з метою оподаткування, В. Докучаєв признавав ґрунти не тільки як природно історичне тіло, а й як засіб виробництва, що змінюється у процесі господарської діяльності людини. Тому він, на відміну від численних розрізаних методик бонітування ґрунтів чи економічної оцінки земель, запропонував науково обґрунтовану другу складову частину земельно-оціночних робіт – сільськогосподарське, статис-

тико-економічне обстеження земель, яке в літературі одержало назву «статистико-економічний метод оцінки земель». Суть методу полягала в тому, що за всіма класами, виділеними під час бонітування ґрунтів, розрядами видів ґрунтів дослідним способом у натурі встановлювалися такі показники, як урожайність культур, затрати виробництва, і визначався чистий дохід від використання земель. Порівняння даних бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель дало змогу приймати кінцеві рішення про дохідність земель. «Отже, зрозуміло, – пише В.Докучаєв, – що за моїм планом обидві згадані частини оцінки земель знаходяться між собою у найповнішому зв'язку, але перша з них має бути основою і критеріумом для іншої. Такий мій найголовніший принцип земельної оцінки» [1, с. 342].

Глибокою науковою новизною відрізняються пропозиції В.Докучаєва і щодо економічної оцінки земель. Зокрема, для визначення дохідності земель користуватися середньою урожайністю культур без урахування рівня ведення господарства, на думку вченого, було би неправильно, оскільки земля, в яку вкладено знання і працю, буде більш урожайною від тієї, про поліпшення якої господар піклується мало. Тому для оцінки землі потрібно брати до уваги не абсолютний дійсний, а середній нормальний відносний обсяг врожаю для земель зазначеної якості. Нормальна урожайність – це урожайність, яку можна одержати у разі застосування до земель відповідного ґрунтового розряду однакових середніх умов обробітку, звичайних економічних факторів (добрива, відсоток удобреної площі). Іншими словами, нормальна урожайність відображає не індивідуальні господарські умови, а середні для конкретної зони, району.

Проведення В.Докучаєвим та його найближчим учнем М.Сибірцевим земельно-оціночних робіт у Нижегородській губернії увійшло в історію земельного кадастру як «нижегородський» метод бонітування ґрунтів.

Незважаючи на значну прогресивність порівняно з попередніми методиками оцінки земель, цей метод піддавався критиці з боку співвітчизників. Багато суперечок виникло з приводу того, що неправомірно механічно підсумовувати окремі показники природних властивостей для визначення середнього бала бонітування ґрунтів. Деякі вчені, звинувачуючи В.Докучаєва і М.Сибірцева у недостатньому рівні знань про природні властивості ґрунтів та вплив їх на рослини, вважали природно-історичний метод бонітування ґрунтів штучним.

Серйозній критиці піддавався докучаєвський метод оцінки земель і щодо принципу між даними хімічного і фізико-

механічного характеру для життя рослин. Окремі автори вважали, що методично неправильно виводити середнє із глибини гумусового горизонту в метрах і вмісту гумусу в тоннах, за якими визначалася їх питома вага у створенні врожаю.

Нижегородський метод бонітування ґрунтів критикували також економісти-статистики, котрі дотримувалися думки, що для виконання земельно-оціночних робіт немає потреби у детальному вивченні ґрунтів, як це передбачалося докучаєвським методом, а достатньо обмежитися морфологічним методом без застосування лабораторних досліджень хімічного складу і фізичних властивостей ґрунтів. На користь такого спрощеного методу оцінки земель статистики наводили такі докази, як скорочення строків виконання робіт, дешевшу їх вартість і навіть нібито об'єктивні результати оцінки ґрунтів. Безумовно, такими аргументами не можна керуватися повсюдно для виконання земельно-оціночних робіт. Дуже часто показники економістів-статистиків виявлялися недостовірними, оскільки місцеве населення подавало занижені дані про якість своїх земель, розраховуючи на нижчі земельні податки.

Спрощений підхід економістів-статистиків до дослідження ґрунтів для оцінки земель, як зауважував В.Докучаєв, через слабку їх ґрунтознавчу підготовку призвів до того, що десятки земств, зневірившись у своїх присяжних оцінювачах-статистиках вимушені були звернутися по допомогу до ґрунтознавців.

Наприкінці ХІХ ст. одночасно з докучаєвським методом бонітування ґрунтів застосовувалися й інші методи. Наприклад, Р.Різдоложенський у п'яти губерніях Європейської частини Росії застосовував морфологічний метод бонітування ґрунтів, тобто тільки за зовнішніми ознаками ґрунтів, ігноруючи їх хімічні властивості і лабораторні аналізи. Ґрунтознавець Г.Нефьодов у Тульській губернії для оцінки ґрунтів складав ґрунтові карти, відображаючи тільки окремі ознаки ґрунту (забарвлення, відсоток гумусу, азоту, фосфору тощо). Він вважав, що між окремими властивостями ґрунту немає і не може бути чіткого паралелізму.

В історії бонітування ґрунтів обґрунтовано вегетаційний метод, суть якого полягала в експериментальному дослідженні ґрунтів у стаціонарних посудинах. Авторами такого методу були Д.Віхман, П.Домрачова, П.Сльозкін, В.Курилов. Їх метод полягав у тому, що у великих посудинах поміщали різні ґрунти і в лабораторних умовах на них висівали різні сільськогосподарські культури. На основі експерименту досліджували залежність врожаю від природних властивостей ґрунтів. Однак цей метод не набув широкого впровадження в практику земельно-оціночних робіт із різних причин. Поперше, у зв'язку з невеликими розмірами вегетаційних посудин до-

слідженням піддавався тільки верхній шар ґрунту, водночас на розвиток кореневої системи впливав весь його профіль, а виготовлення великих посудин у лабораторних умовах затруднювалося. По-друге, під час наповнення посудин ґрунтом порушується його структура, від стану якої залежать енергія ґрунту, засвоюваність поживних речовин. По-третє, підтримувати у посудинах природну вологоємність ґрунту неможливо. Іншими словами, розглядуваний метод бонітування ґрунтів не дає об'єктивної оцінки природної родючості ґрунтів, а тільки тих штучних факторів, що створюються у лабораторних умовах у вегетаційних посудинах.

Отже, незважаючи на деякі недоліки, найповніше враховував якість ґрунтів докучаєвський (нижегородський) метод бонітування. Однак, як справедливо зазначав відомий російський ґрунтознавець, професор А.Ярилов, метод бонітування, запропонований В.Докучаєвим, не вичерпав себе – у нього чимало перспектив, які чекають на подальші дослідження.

Давню історію мають земельно-оціночні роботи на західноукраїнських землях. Вони пов'язані із проведенням австро-угорського, польського і чеського земельних кадастрів. Найдосконалішим був австро-угорський земельний кадастр, принципи і порядок проведення якого взято за основу польського, чеського та інших кадастрів. Австрія 1785 р. за імператора Йосифа II розпочала роботи, спрямовані на створення земельного кадастру, які проводило Міністерство землеробства і аграрних реформ. Мета робіт полягала у переписі (обліку) й оцінці земель для розподілу державного податку між землевласниками. Цей кадастр мав назву Йосифіканської (1785 – 1788 рр.), потім (1819 – 1920 рр.) Францисканської метрик.

Захопивши Галичину, австрійська монархія провела певні адміністративні, фінансові та аграрні реформи, спрямовані на максимальну експлуатацію західноукраїнських земель. Спочатку австрійський уряд планував розкласти податки за так званими фасіями, тобто статистичними даними про дохідність земель, установлені самими землевласниками. Однак такі податкові фасії через суб'єктивні причини не відображали справжню дохідність земель і надалі не могли бути придатними для оподаткування. Тому 1785 р. австрійський уряд почав перший загальний перепис й оцінку земель. Ці роботи покладалися на місцеві комісії у складі общинного старости (війта), присяжних і обраних общиною шести представників – так званих мужів довіри. Комісія працювала під наглядом циркулярного комісара, економа та інженера. Контролювала обмір земель Генеральна урбаріальна комісія провінції. Робота починалася з опису меж території общини, після чого обмірювалися земельні ділянки, що входили до її складу. Не вимірялися лише скали,



недоступні гори, громадські та польові дороги. Виміри проводилися в одиницях, прийнятих для конкретної провінції, а потім площа ділянок переводилася в австрійські морги. Обмір та оцінка земель проводилися у присутності членів комісії та її власника земельної ділянки.

Внаслідок проведеної роботи складався протокол обміру та дохідності земель. Він зберігався у старости (війта) общини або місцевого пароха (священника). З цими матеріалами міг ознайомитися кожен, хто хотів перевірити достовірність записів.

Розпочаті в 1785 р. кадастрові роботи було закінчено у 1788 р., хоч їх передбачалося завершити впродовж семи місяців. Отже, робота була дуже копіткою. Головна мета полягала в тому, щоб перевести всі селянські повинності з відробітків (панщини) і натурального оброку на грошовий податок, який селяни мали платити поміщику залежно від розміру та якості землі.

Вжиті Йосифом II земельно-оціночні заходи викликали незадоволення заможної частини населення. Великі землевласники були зацікавлені в тому, щоб оцінка земель проводилася за даними, які вони самі повідомляли, тобто за фасіями. Тому після смерті Йосифа II вони домоглися скасування податкової системи, в основі якої були матеріали оцінки земель. Отже, ці матеріали практично не було використано.

Однак австрійський уряд не відмовився від думки взяти за основу розкладки поземельного податку достовірніші дані, ніж відомості самих оподатковуваних. Майже після двох десятиліть після завершення робіт Йосифіканського земельного кадастру австрійський уряд 1817 р. прийняв рішення про тимчасове використання з метою оподаткування його матеріалів. При цьому передбачалося в Йосифіканську метрику внести зміни, що відбулися з 1788 р. у власності, площі та дохідності земель. виправлення Йосифіканського кадастру загалом у Галичині проведено в 1819 – 1920 рр., хоча в окремих циркулярах воно продовжувалося до 1823 р. і далі. Внаслідок цього з'явилися матеріали тимчасового (так званого провізорного) францисканського кадастру.

Кадастрові роботи проводилися в межах округів, повітів, гмін. Облік і опис земель проводили в земельних масивах – секціях. Кількість ділянок загалом і в межах секцій, що належали одному землевласнику, була великою. Наприклад, у гміні Бережок Самбірського округу Львівської області станом на 1852 р. у володінні 48 дворів налічувалося 1743 земельні ділянки. У середньому на двір це становило 30-40 ділянок. Якщо взяти до уваги, що загальна площа окремих земель гміни становила 392 йоха, то на ділянку припадало у середньому 0,22 йоха. Така форма поземельного устрою общин-

ного землеволодіння створювала перешкоди для введення багатопільних сівозмін, поліпшення агротехніки, впровадження механізації тощо, тому й дохідність селянських земель була низькою.

У Галичині у 1828 р. було введено новий земельний кадастр, відомий під назвою «дефінітум». Він піддавався декілька разів ревізіям (переглядам), зокрема 1869 р. і 1896 р. Цей кадастр з незначними змінами існував на території Галичини аж до 1939 р. На відміну від попередніх кадастрів, за якими оцінка земель іноді проводилася за валовим доходом, за кадастром «дефінітум» вона земель виражалася за розміром чистого доходу. Оцінці підлягали такі угіддя: орні землі; сади; виноградники; сінокоси; пасовища; ліси; озера; болота; ставки; непридатні для сільського господарства землі та землі, вилучені зі сільськогосподарського використання. Іншими словами, оцінці підлягали всі земельні угіддя, що поділялися на вісім класів залежно від генетичного виду ґрунтів та їх фізико-хімічних властивостей, висоти над рівнем моря, кліматичних умов, меліоративного стану, шляхів сполучення тощо. Класи земель установлювалися залежно від розміру чистого доходу з різних за якістю земель за 15-річний період на підставі таких відомостей: середні ринкові ціни всіх продуктів землеробства; вартість робочої сили і ціна робочої худоби; ціна та орендна плата за окремі земельні ділянки, маєтки і господарства; звіти з господарських книг про валовий дохід і затрати виробництва.

Рілля оцінювалася за чистим доходом культури, що займала найбільшу площу. При цьому бралася до уваги середня багаторічна урожайність, середні ринкові ціни та інші чинники, які впливали на розмір чистого доходу. Сінокоси оцінювалися за урожайністю травостою та якістю сіна (солодке, кисле, змішане). Оцінка пасовищ проводилася порівнянням їх із найменшою продуктивністю сінокосів. Гірські пасовища (полонини) оцінювалися за розміром плати за право випасу однієї голови худоби, ліси — за розміром натурального доходу від твердого або м'якого дерева, а у тих випадках, коли лісові площі систематично використовувалися для випасу худоби, до оцінки додатково входив ще дохід від цього виду використання земель. Мали оцінку також і болота – за дохідністю від використання трави, наявності фауни.

Класифікацію земель проводили порівнянням кожної земельної ділянки з типовим ґрунтом, який комісія встановлювала за еталон. Як засвідчують архівні матеріали, дохідність земель у Галичині була невисокою. Усі орні землі належали переважно до III, IV і V класів. Для порівняння за розміром чистого доходу з I морга рілля характеризувалася такими даними: I клас – 5 злотих; II клас – 2 злотих; III клас – 1 злотий; IV клас – 0,5 злотого і V клас – 0,2 злотого.

Земельно-кадастрові роботи завершувалися складанням зведених таблиць площ і дохідності земельних ділянок общин, на основі яких визначалися площі земель, які підлягали оподаткуванню, і суми чистого щорічного доходу. Результати земельно-кадастрових робіт відображались на кадастрових картах.

Важливе місце у проведенні земельно-оціночних робіт у Галичині належить створенню польського земельного кадастру (1935 р.). Він ґрунтувався на методиці оцінки землі, розробленій в австро-угорських кадастрах. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь: рілля, городи, сінокоси, пасовища, землі під водою і ліси, що у свою чергу поділялися на три класи, а всі інші угіддя – на шість класів. Класи виділяли за відповідними ознаками. Зокрема для віднесення ріллі до того чи іншого класу брали до уваги гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, водний режим і можливість меліорації, окремі елементи рельєфу, середню урожайність провідної культури. Усі ці чинники оцінювали відповідною кількістю пунктів (балів), звідки й походить назва – «пунктів» метод оцінки земель. Усі якісні ознаки ґрунтів оцінювали сумою пунктів від 24 до 100, які характеризували різницю у чистому доході.

Пунктовий метод оцінки земель започатковано у Німеччині, коли в середині минулого століття Бірнбаум Іпфанштїл, а потім Гвідо Крафт запропонували оцінювати продуктивність ґрунтів певною кількістю балів. При цьому виділялося десять природних властивостей (моментів), кожна з яких оцінювалася у десять балів, а саме: глибина ґрунту; підґрунтя; в'язкість; здатність до обробітку; вбирна здатність; вологість і теплота; змішування складових частинок; запас поживних речовин; культурний стан; основні рослини, які можна вирощувати.

Пунктовий метод оцінки земель мав практичне застосування не тільки в Галичині, а й на інших теренах. Однак він хибував тим, що вибір і оцінка природних властивостей ґрунтів були довільними, не бралася до уваги та обставина, що всі природні властивості (моменти) впливають на урожай культури одночасно, взаємозв'язано або виключають одна одну.

Із 1919 р. на незначній території Галичини земельно-кадастрові роботи вели фінансові органи Чехословаччини, в їхню основу яких також було покладено методіку австро-угорського кадастру. Зазначимо, що чеське відомство кадастрових вимірювань більше уваги приділяло геодезичним і картографічним дослідженням.

Результати земельно-оціночних робіт у Галичині в різні періоди мали фіскальну спрямованість, тобто проводилися з метою оподаткування. Чистий кадастровий дохід культурної землі, площа якої становила 96,5% від загальної площі, визначався на користь держави

у 1910 р. приблизно у 18,5 млн крон, а поземельний податок – 4,2 млн крон. У бюджеті автономного фінансового господарства Галичини основна частка припадала на податки. Так, у земському бюджеті Галичини на 1911 р. близько 70% доходів передбачалося внаслідок податків із населення. Земля у Галичині була дуже заборгована: іпотечна заборгованість становила загалом 1,96 млрд крон.

За допомогою земельного кадастру, насамперед, оцінки землі, галицькі поміщики платили щорічно на 1,4 млн золотих римських земельного податку менше, ніж їм належалося. Цю суму за них виплачували селяни. Намагання знизити оцінку своїх земель і збільшити податок із селянських призводило до спотворення фактичних даних про продуктивність земель. У зв'язку з цим наукова цінність земельно-кадастрових матеріалів знижувалася.

Однак не можна відкидати і позитивних сторін земельно-кадастрових робіт минулих часів. По-перше, вони характеризувалися комплексністю і достатньо глибокою детальністю польових обстежень для встановлення якості земель та їх оцінки залежно від природних і економічних умов території. По-друге, оцінці підлягали не тільки орні землі, а й багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, ліси та інші угіддя. Це засвідчувало повноту і єдність земельно-кадастрових матеріалів. По-третє, земельний кадастр проводився на точній картографічній основі. Отже, цінність його результатів була високою.

Розглянуті науково-методичні та практичні аспекти земельно-оціночних робіт на території Галичини у минулому мають наукову цінність і практичне значення для проведення їх і тепер.

### **1.5. Сучасний стан робіт з оцінки земель у зарубіжних країнах**

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

Оцінка земель проводиться, як і всі земельно-кадастрові роботи, на окремих ділянках землі, угіддях і землеволідіннях (фермах,

маєтках) загалом. При цьому основним критерієм оцінки є дохідність земель, на основі чого забезпечується пошук способів ефективного використання та охорони земель. Водночас із фіскальної метою оцінка земель у зарубіжних країнах має широке застосування для обґрунтування розмірів капітальних вкладень у землю, науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур і поліпшення організації виробництва.

Як засвідчує практика, оцінка земель у зарубіжних країнах ґрунтується на матеріалах спеціальних обстежень. До неї входить оцінка якості ґрунтів (бонітування) та економічна оцінка. Загалом суть оцінки земель скрізь однакова, проте методи одержання її результатів різняться. Вони залежать від природно-економічних умов країни. Ці відмінності передусім впливають на вибір предмета оцінки земель, тобто різних таксономічних одиниць (класів, видів, серій, фаз). Отже, за основу бонітування ґрунтів беруться різні діагностичні ознаки і властивості ґрунтів. Тому спостерігається однотипний підхід до оцінки земель у США, Канаді, Великій Британії, Індії, де предметом оцінки виділяють класи земель на основі ґрунтових груп за факторами, що обмежують продуктивність рослин. Класи земель виділяють на основі різних ступенів обмежень для раціонального вирощування відповідних сільськогосподарських культур, поділяючи на дрібніші таксономічні одиниці з урахуванням таких чинників, як рельєф, клімат, властивості ґрунтів, урожайність культур.

У США основною земельно-оціночною (таксономічною) одиницею є серія, що становить собою ґрунти, однотипні за глибиною і структурою горизонтів, вмістом солей, органічних речовин, а також за рельєфом, ступенем еродованості, засолення тощо. У межах серій за відмінностями в гранулометричному складі виділяють види ґрунтів. Найнижчою класифікаційною одиницею ґрунту є фаза, виділення якої відбувається з урахуванням крутизни схилу, ступеня еродованості, засміченості камінням тощо. На основі всіх природних властивостей ґрунтів за ступенем придатності для сільськогосподарського використання виділяють вісім класів земель. Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур. До п'ятого-сьомого класів належать землі, непридатні для обробітку, а лише для випасання худоби та лісонасадження. Землі восьмого класу як непридатні для сільського господарства можуть використовуватися для організації відпочинку населення, полювання. Якісна оцінка земель проводиться за продуктивністю сільськогосподарських угідь. Оцінка ріллі встановлюється за урожайністю основних сільськогосподарських культур, що переважно визначається дослідним методом або за допомогою спеціальних анкет, рідше – за даними

укосів, взятих із контрольних ділянок. На основі одержаної оцінки земель, відомостей про систему сівозмін, обробіток ґрунту, застосування добрив, меліорацію земель проводиться їх економічна класифікація та економічна оцінка.

Найпоширенішим методом економічної оцінки земель у США є метод оцінки за обсягом чистого доходу від реалізації сільськогосподарської продукції. Оцінка земель проводиться за 100-бальною шкалою. Визначення чистого доходу ґрунтується на розрахунках вартості валової продукції, обліку затрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і перевезення продукції до ринків збуту.

Матеріали оцінки земель у США застосовують для розробки рекомендацій фермерам щодо обґрунтування раціональних сівозмін, заходів із підвищення продуктивності земель, фермерських планів тощо.

Методика оцінки земель в Канаді практично подібна до методики оцінки земель у США. В її основу покладено принципи виділення класів земель, які охоплюють сім класів щодо сільськогосподарського використання. Основними чинниками для виділення класів земель є: гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, надлишок або недостатність вологи, крутизна схилу, кам'янистість, ерозійна небезпека, засоленість тощо.

Оцінку земель проводять за урожайністю сільськогосподарських культур. За критерій прийнято урожайність пшениці з одиниці земельної площі за загальноприйнятої агротехніки. Для оцінки земель за урожайністю інших сільськогосподарських культур необхідно їх урожай за відповідними коефіцієнтами перевести в урожай пшениці.

Аналогічні методичні підходи покладено в основу оцінки земель в Англії, Франції, Індії, Новій Зеландії та інших країнах. Водночас в окремих країнах спостерігається різний рівень точності й деталізації відомостей про стан земель. Наприклад, в Англії розрізняють фізичну та економічну класифікацію земель. За фізичної класифікації всі землі залежно від ступеня впливу фізичних факторів, що обмежують їх використання у сільськогосподарському виробництві, об'єднано у п'ять класів землекридатності. Основними фізичними факторами, які впливають на сільське господарство в Англії, є: клімат, рельєф, висота над рівнем моря та крутизна схилу, вологість, глибина кореневищного шару, структура, гранулометричний склад, кам'янистість.

Економічна класифікація земель в Англії ґрунтується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель, за яку приймається розрахункова вартість рільничої та садівничої продукції, властива для цих земель. У разі середнього рівня

догляду за культурами і застосування добрив вона становить різницю між вартістю одержаної продукції й вартістю посівного або садивного матеріалу.

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

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

У країнах Східної Європи склалися неоднакові підходи до інтерпретації оцінки земель – в одних більше уваги приділялося бонітуванню ґрунтів, а в інших – економічній оцінці земель. Зокрема, якщо у Польщі, Чехословаччині, Угорщині більше обґрунтування давалося бонітуванню ґрунтів, оцінці придатності їх для вирощування різних сільськогосподарських культур, то, наприклад, у Болгарії набули глибокого розвитку методичні питання економічної оцінки земель. Тут обґрунтовано систему показників економічної оцінки земель, таких як вихід валової продукції на одиницю площі, вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат, чистий дохід з одиниці площі. Вагоме значення має проведена у Болгарії робота щодо грошової оцінки земель. Господарювання на різних за якістю землях в умовах товарно-грошових відносин зумовлює необ-

хідність отримання даних про грошову оцінку земель. У зв'язку з цим було розроблено різні методи і показники грошової оцінки земель, виходячи з розміру капіталізації чистого доходу, розміру диференціальної ренти, строку амортизації основних засобів виробництва у рослинництві, капіталізації чистого доходу або диференціальної ренти, виходячи з коефіцієнта ефективності капітальних вкладень у рослинництві, капіталізації чистого доходу і затрат на освоєння земель тощо.

Незважаючи на багатогранність підходів до оцінки земель у різних країнах, усі вони зводяться до того, що вихідними даними для бонітування ґрунтів є матеріали спеціальних обстежень, а для економічної оцінки земель – урожайність культур і затрати на їх вирощування.

---

### КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Питання методології оцінки землі.
2. Поняття методу як предмета.
3. Характеристика методів (законів) наукового пізнання.
4. Що є об'єктом пізнання?
5. Основні закони землеробства.
6. Що таке земельна рента?
7. Характеристика земельно-оціночних робіт за В.Докучаєвим.
8. Сутність «статистико-економічного методу оцінки земель».
9. Яких земельно-оціночних заходів вжив Йосиф П?
10. Зміст нового земельного кадастру під назвою «дефінітум».
11. Характеристика сучасного стану оцінки землі у США.
12. Як проводять оцінку земель у Франції?

### ЛІТЕРАТУРА

1. Докучаев В.В. Избранные сочинения / В.В. Докучаев. – М., 1949. – . – .
- Т. П. Труды по геологии и сельскому хозяйству. 1949. – 426 с.
2. Гнаткович Д.І. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах / Д.І. Гнаткович. – Львів, 1995. – 68 с.
3. Земельний кадастр : підручник. – Львів : Світ, 1991. – 452 с.
4. Кадастровая оценка земель / под ред. Ф.Н. Момычева. – Алма-Ата, 1983.
5. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посібн. / [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.]. ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів : Новий Світ 2000, 2003. – 336 с.



## РОЗДІЛ 2

### РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

### В ЗЕМЕЛЬНО-ОЦІНОЧНИХ РОБОТАХ

#### 2.1. Суть і загальні положення районування території

Досвід ведення сільського господарства в Україні і за кордоном показує, що його результати залежать від того, наскільки воно узгоджене з місцевими (регіональними) природними та економічними умовами. Ця обставина зумовлює необхідність районування території з урахуванням природних та економічних умов.

Природно-сільськогосподарське районування території – це наукова система поділу території, яка враховує закономірний розподіл природних умов і ресурсів, а також особливості їх сільськогосподарського використання. Розрізняють дві форми районування: загальнодержавне (агроекологічне) і внутріобласне земельно-кадастрове (земельно-оціночне). Загальнодержавне районування ґрунтується на принципах відображення об'єктивно існуючих природних комплексів (поясів, зон, провінцій, округів), а внутріобласне – на відмінностях природно-кліматичних і природно-економічних умов території.

Найвища одиниця природно-сільськогосподарського районування – природно-сільськогосподарський пояс – характеризується комплексом природних умов, що визначають поясний тип сільськогосподарського виробництва. Основною ознакою для виділення поясів є теплозабезпеченість понад  $+10^{\circ}\text{C}$  і сполучені з нею поясні типи ґрунтів і рослинності. Територія України належить до помірного поясу – інтенсивного землеробства і тваринництва (лісова, лісостепова, степова зони) з температурним режимом  $\Sigma t$   $1400^{\circ}/1600^{\circ}/-4000^{\circ}$ .

Основною одиницею районування території є природно-сільськогосподарська зона, що характеризується відповідним балансом тепла і вологи разом з основними особливостями ґрунтоутворення і мінерального живлення рослин. Зона має панівні типи і підтипи ґрунтів та відповідні системи агротехнічних і меліоративних заходів. Кожній зоні властивий свій тип сільськогосподарського виробництва, своє співвідношення земельних угідь.

Окремо виділено природно-сільськогосподарські гірські області – це відокремлені великі орографічні системи, що належать до відповідних широтних теплових поясів і характеризуються певними типами структур висотної зональності, а також типами сільсько-лісогосподарського використання земельного фонду.

Природно-економічна провінція – це частина зони. Вона має специфічні (фаціальні) особливості ґрунтового покриву, які різняться між собою показниками гідротермічного і поживного режиму ґрунтів, основними з яких є: континентальність клімату, суворість і сніжистість зими, тепло- і вологозабезпечення періоду вегетації, кліматичні індекси біологічної продуктивності. За особливостями природних провінцій визначаються провінціальні види сільськогосподарського виробництва.

Природно-економічні провінції поділяють на округи, а вони у свою чергу – на природно-сільськогосподарські райони. Під природно-сільськогосподарським округом розуміємо частину провінції, що характеризується такими особливостями, як загальна будова рельєфу, склад ґрунтоутворних порід, співвідношення ґрунтів різного гранулометричного складу, засоленість ґрунтів, заболоченість території тощо. Крім того, округ може характеризуватися окремими особливостями макро- і мезоклімату в межах провінціальних норм. Залежно від природних особливостей природно-сільськогосподарських округів виділяють певний склад земельних угідь, сільськогосподарських культур і систему ведення сільського господарства. Гірські провінції та гірські округи виокремлюють у теплому поясі з урахуванням експозиції схилів.

## **2.2. Законодавче забезпечення районування**

В Україні створено відповідне нормативно-методичне забезпечення здійснення районування. Його становлять: Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про землеустрій», «Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель», який був затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681, а також «Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України», затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 10.11.2004 № 366.

На рівні країни цей Порядок визначає механізм здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель. Районування (зонування) земель здійснюється з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки після обстеження стану земель і ґрунтів, збирання, аналізу, систематизації та узагальнення даних, що характеризують стан

та особливості охорони і використання земель за окремими регіонами (зонами, провінціями, округами) або адміністративно-територіальними одиницями, проведення інших робіт.

За результатами робіт із районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображають:

- природно-сільськогосподарську структуру земельних (зокрема сільськогосподарських) угідь;
- ґрунтовий покрив, його якісний стан;
- наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів;
- класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо.

Ці схеми (карти) використовують для визначення: екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини; еколого-економічного стану – ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічна оцінка території; протиерозійного стану – стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії для визначення відповідних протиерозійних заходів; екологічного стану – забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо. Для потреб сільського господарства здійснюється також районування (зонування) земель за ступенем забезпечення ґрунтів поживними речовинами, мікроелементами та придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур.

Районування (зонування) земель здійснюють за критеріями:

- природно-сільськогосподарським – ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур, вища за плюс 10°C, склад і характеристика ґрунтів (питома вага еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) й ступінь дренажності території;
- еколого-економічним – рівень перетворення природного середовища, його стійкість до антропогенного навантаження та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами;
- протиерозійний – інтенсивність ерозійних процесів, їх причини, ступінь і динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів;

- іншими видами – кількісний вміст токсичних забруднювальних речовин (пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів і ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Замовником виконання робіт з районування (зонування) земель є: природно-сільськогосподарського та протиерозійного – центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів; еколого-економічного – центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища; інших видів – центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики. Замовник проводить на конкурсній основі відбір розробників схем (карт) районування (зонування) земель. Розробник виконує відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів роботи з підготовки необхідної документації і в устанавлений договором строк передає її замовнику.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель розглядають науково-технічні ради центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та аграрної політики і затверджуються спільно з цими органами. Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель мало би бути проведено поетапно протягом 2005-2010 років.

### **2.3. Внутрібласне земельно-оціночне районування території**

Загалом природно-сільськогосподарське районування є основою для проведення оцінки земель у складі земельного кадастру, розміщення сільськогосподарського виробництва, розробки зональних систем ведення сільського господарства, генеральних схем використання земельних ресурсів. Для оцінки земель, як відомо, ставлять завдання визначити продуктивність землі та порівняти певні відмінності, на основі чого вирішують всі питання з організації її використання. Відмінності в продуктивності земель характеризуються різними показниками урожайності культур, вартості продукції, чистого доходу з одиниці площі лише у тому разі, коли всі інші фактори суттєво не різняться між собою. Ця умова потребує всебічного врахування природно-кліматичних і природно-економічних факторів, які виявляються і на значно менших територіях, ніж природно-сільськогосподарський округ.

Вплив ґрунтів на урожайність сільськогосподарських культур може бути виявлений тільки на порівняно невеликих територіях, де приблизно однакові кліматичні, економічні й організаційно-господарські умови. Визначення показників якості ґрунтів для невеликих територій з приблизно однаковим природно-економічним станом дає змогу отримати об'єктивні показники для складання шкал бонітування ґрунтів, а також економічної оцінки земель.

Отже, головна мета природно-економічного районування – виділення невеликих територій з максимально подібним природним станом, на яких існують рівні економічні умови для сільськогосподарського виробництва і достатньо чітко проявляються відмінності у рівнях родючості окремих ґрунтів. Ці території можна назвати природно-економічними мікрорайонами області, природної зони.

Рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва визначається ґрунтово-кліматичними умовами. Під час проведення досліджень на великих територіях у межах усієї країни найважливішим чинником є кліматичні умови, з якими тісно зв'язана зональність ґрунтового покриву. При цьому клімат менше залежить від виробничої діяльності людини, а родючість ґрунту змінюється внаслідок агротехнічного і меліоративного втручання. Тому за дрібно-масштабного районування великих територій обов'язково слід взяти до уваги клімат, оскільки він є найважливішим чинником географічного середовища і функціонально зв'язаний з більшістю інших компонентів цього середовища. Наприклад, від клімату залежить ґрунтова зональність і розподіл рослинності. У свою чергу клімат змінюється залежно від рельєфу, близькості до водойми тощо.

Зі зменшенням території, а отже, її різноманітності великого значення набуває ґрунтовий покрив. Тому середньомасштабне районування окремих частин території країни у межах області має проводитися з урахуванням не тільки клімату, а й з детальнішим урахуванням особливостей ґрунтового покриву, що забезпечує диференційований підхід до окремих частин території. Щоб визначити, який вплив мають економічні фактори на оцінку землі, потрібно провести внутріобласне районування з виділенням природно-сільськогосподарських районів, які для цілей земельного кадастру названі агроґрунтовими, земельно-кадастровими (земельно-оціночними) районами.

Агроґрунтове районування передбачає детальне вивчення місцевих природних умов (рельєф місцевості, кліматичні умови, ґрунтоутворні породи, структура ґрунтового покриву, умови зволоження тощо). В основу такого районування покладено матеріали великомасштабного ґрунтового обстеження. За проведення земельного кадастру на попередніх етапах агроґрунтові райони називали при-

родно-кліматичними районами. Їх поділяли як однорідні території для бонітування ґрунтів.

Однак, коли земельно-оціночний процес по суті став одночасно дією з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, стало очевидним, що за допомогою внутрібласного районування слід виділяти однорідні території і для першого, і для другого. Такі райони спочатку називали кадастровими, а в останніх методичних матеріалах – земельно-оціночними районами. Для прикладу наведемо схему такого районування території України у 80-і роки минулого століття (табл. 2.1).

Кадастрові (земельно-оціночні) райони характеризуються однорідним комплексом природних та економічних умов, що визначають відмінності сільськогосподарського виробництва стосовно спеціалізації та концентрації, поєднання виробничих галузей, складу вирощуваних культур, структури земельних угідь, землезабезпеченості, енергоозброєності, забезпечення основними, виробничими фондами і трудовими ресурсами, кількості внесених добрив, урожайності культур, вартості валової й товарної продукції.

За земельно-оціночного районування землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств і організацій об'єднують, територіально незалежно від їх адміністративного районного підпорядкування у межах області. Межі земельно-оціночних районів суміщають з межами землеволодінь сільськогосподарських підприємств і організацій.

Отже, земельно-оціночний район – це частина території області з подібними геоморфологічними, агрокліматичними і ґрунтово-меліоративними умовами та характерними особливостями використання земель, зв'язаними з типовою спеціалізацією і рівнем інтенсивності землеробства сільськогосподарських підприємств.

В умовах незалежності України було розроблено систему таксономічних одиниць (табл. 2.2) та схему земельно-оціночного районування (табл. 2.3).

За цих умов результати сільськогосподарського виробництва визначають різною якістю земель, рівнем їх родючості, яка виявлятиметься внаслідок бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.

Таблиця 2.1  
**Схема земельно-оціночного (кадастрового) районування України, (СРСР 80-і роки XX ст.)**

Поляс	Підполяс	Зона, підзона, гірська область	Провінція	округів	Кількість	кадастрових
				агрогрунтових районів	районів	районів
Помірний	Помірний	Південно-тайтова (поліська)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Поліська Західна</li> <li>▪ Поліська Правобережна</li> <li>▪ Поліська Лівобережна</li> </ul>	3	18	18
				1	12	14
	Лісостепова	Лісостепова Західна	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Правобережна</li> <li>▪ Лівобережна</li> </ul>	4	19	20
				3	36	38
				3	29	33
	Степова	Степова Придунайська	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Правобережна</li> <li>▪ Лівобережна</li> </ul>	1	1	1
				1	14	24
				3	22	23
	Помірний чорно-земно-степовий	Степова засушлива	Степова засушлива Придунайська Степова засушлива Правобережна Степова засушлива Лівобережна Степова засушлива Північно кримська	1	2	3
				1	4	4
1				4	4	
1				4	4	
	Сухостепова	Сухостепова Присиваська	1	7	9	
			2	7	7	
			1	4	6	
			1	3	3	
1	2	7	19	31	196	222

**Система таксонів природно-сільськогосподарського районування України (2006 р.)**

Зона	Провінція	Округ
Полісся	Поліська Західна	Прип'ятсько-Поліський
		Західно-Поліський
		Мало-Поліський
	Поліська Правобережна	Житомирсько-Поліський
		Правобережно-Поліський
	Поліська Лівобережна	Чернігівсько-Поліський
Лісостеп	Лісостепова Західна	Рівненсько-Луцький
		Новоград-Волинський підокруг
		Дністровсько-Західнобузький
		Опільський
		Середньо-Дністровський
	Лісостепова Правобережна	Придністровсько-Подільський
		Бузький-Середньо-Дніпровський
		Придніпровський
	Лісостепова Лівобережна	Середньо-Дніпровсько-Сеймський
		Ворскло-Сульський
		Харківсько-Оскольський
Степ	Степова Придунайська	Задністровський
	Степова Правобережна	Південно-Бузько-Інгульський
	Степова Лівобережна	Донецько-Дніпровський
		Оскольсько-Айдарський
		Донецький
Степ посушливий	Степова посушлива Придунайська	Дунайсько-Дністровський
	Степова посушлива Правобережна	Дністровсько-Нижньо-Дніпровський
	Степова посушлива Лівобережна	Дніпровсько-Приазовський
	Степова посушлива Північнокримська	Кримський
Сухий степ	Сухостепова Присиваська	Присиваський
Карпатська гірська область	Прикарпаття	Верхньо-Дністровський
		Черемосько-Сирецький
	Карпати	Карпатський гірсько-лісовий
	Закарпаття	Закарпатський
	Кримські гори та передгір'я	Кримський гірсько-передгірський
	Південний берег Криму	Кримський південнобережний низькогірський



Таблиця 2.3

**Схема земельно-оціночного (кадастрового)  
районування України**

Пояс	Під- пояс	Зона, підзона, гірська область	Провінція	Кількість		
				округів	агрокругових районів	кадастрових районів
	Помір- ний	Південно- тайгова (поліська)	Поліська Західна	1	18	18
▪ Правобережна			1	12	14	
▪ Лівобережна			3	7	7	
		Лісо- степова	Лісостепова			
	Західна		4	19	20	
	▪ Правобережна		3	36	38	
			▪ Лівобережна	3	29	33
Помірний Природно- сісько- господар- ський		Степова	Степова Приду- найська	1	1	1
			▪ Правобережна	1	14	24
			▪ Лівобережна	1	22	23
				3		
	Помір- ний чорно- земно- степо- вий	Степова засушлива	Степова засуш- лива Придунай- ська	1	2	3
			Степова засушли- ва Правобережна	1	4	4
			Степова засушли- ва Лівобережна	1	4	4
			Степова засушли- ва Північно крим- ська	1	4	4
		Сухостепова	Сухостепова	1	7	9
		Карпат- ська гірська область	Прикарпаття	2	7	7
	Карпати		1	4	6	
	Закарпаття		1	3	3	
		Кримська гірська область	Кримські гори	1	2	3
	Південний берег Криму		1	1	1	
1	2	7	19	31	196	222

Вихідним матеріалом для внутріобласного земельно-оціночного районування є обласні мапи масштабу 1:200000. На них нанесено межі провінцій і округів зі схеми природно-сільськогосподарського районування України. Для земельно-оціночного районування території залучаються різні вихідні дані та матеріали, які характеризують кожне землеволодіння. Зокрема, багаторічні відомості про кліматичні умови характеризуються показниками зволоження території, суми позитивних температур вище +5...+10°C, кількості опадів за рік і теплий період року, кількості суховійних днів. Усі ці відомості вибирають з агрокліматичних довідників адміністративних областей.

До загальних матеріалів про ґрунтовий покрив після обстежень входять експлікації площ ґрунтів за угіддями у розрізі районів і господарств, районні ґрунтові карти масштабу 1:25000 або 1:50000 (за наявності доцільно використовувати ґрунтові карти областей масштабу 1:200000), картограми агровиробничого групування ґрунтів районів і окремих господарств.

У процесі підготовчих робіт до внутріобласного земельно-оціночного районування території збирається великий обсяг економічної інформації. Він підлягає глибокому аналізу і відображенню на обласній карті землеволодіння. В адміністративних районах і господарствах до відомостей економічного характеру входять дані про: середню багаторічну врожайність сільськогосподарських культур; фактичну і перспективну структуру посівних площ; спеціалізацію господарств; вартість валової продукції рослинництва з поділом за галузями і прямі затрати на її виробництво у розрахунку на 1 га ріллі; кількість внесених органічних і мінеральних добрив в умовних туках у розрахунку на 1 га ріллі; забезпеченість технікою (вартість тракторів, сільськогосподарських машин і транспортних засобів), енергозабезпеченість рослинницьких галузей; наявність працездатних осіб, котрі беруть участь у сільськогосподарському виробництві (осіб на 100 га ріллі).

Роботу, спрямовану на земельно-оціночне районування території області, виконують у декілька послідовних етапів. На першому етапі господарства групуються не в межах адміністративних районів або області, а у межах попередніх земельно-оціночних районів з урахуванням кліматичних умов, рельєфу, ґрунтового покриву. Для умов України допускаються такі коливання агрокліматичних показників: а) за гідротермічним коефіцієнтом (ГТК) – у зоні Полісся, Західного Лісостепу і північної частини Правобережного Лісостепу – 0,2; у Лівобережному Лісостепу, південній частині Правобережного Лісостепу і Північного Степу – 0,1; у південному і засушливому Степу – менше за 0,1; б) за сумою активних і позитивних

температур понад 10 °С – у Передкарпатті, Карпатах і Закарпатті – 400-600 °С; у Лісостепу – 150-300 °С; у Поліссі і Степу – 100-200 °С.

Природно-кліматичне районування території враховує теплозабезпеченість, вологозабезпеченість, ступінь континентальності клімату, умови перезимівлі рослин, особливості природної рослинності, рельєф місцевості, повторюваність несприятливих явищ, які завдають збитки сільському господарству (пилові бурі, градобиття, зливові дощі тощо).

Теплозабезпеченість території характеризується поглинальними сумами температур понад 0 або 10 °С. Суми температур >10° відображають фізіологічно діючу частину тепла, сонячної радіації (радіаційний баланс) і слугують показниками можливої тривалості вегетаційного періоду або потенціальної біологічної продуктивності клімату. Це підтверджується ув'язкою теплових поясів з рослинними зонами.

Вологозабезпеченість території характеризується показником атмосферного зволоження у формі відношення річної суми опадів до випаровування. Узгоджується з межами ґрунтових зон.

Для земельно-оціночного районування території береться до уваги також ступінь дренаваності території, яка, зокрема у Поліссі і Північному Лісостепу, є важливим чинником, що впливає на продуктивність земель. У Лісостепу і Степу потрібно звертати увагу на ступінь еродованості території, у Поліссі – на гранулометричний склад ґрунтів і ґрунтотворних порід. Тому для уточнення меж земельно-оціночних районів можуть додатково складатися проміжні картограми глибини гумусового профілю, вмісту гумусу, суми вбирних основ, глинистих і мулистих часток, кислотності ґрунтів.

У районах зрошення межі земельно-оціночних районів ув'язуються з масивами зрошуваних земель (зрошувальних систем), давністю зрошення, площами вторинного засолення і підтоплення ґрунтів. Для районування у зонах осушення земель (Полісся, Передкарпаття, Закарпаття) беруть до уваги стан осушувальних систем і осушених земель.

У ході другого етапу земельно-оціночного районування території на обласну карту землеволодінь наносять середні дані про багаторічну урожайність сільськогосподарських культур кожного господарства адміністративних районів. Умовними знаками тут наносять інші економічні показники ведення сільського господарства і використання земель. Близькі за ґрунтовими умовами, досягнутою урожайністю сільськогосподарських культур господарства об'єднують у земельно-оціночний район і його територія оконтурюється на обласній карті.

На цьому етапі можливе коригування меж земельно-оціночних районів, виділених на першому етапі, з урахуванням об'єктивних кількісних показників природно-кліматичних умов.

За даними першого і другого етапів робіт, на третьому етапі проводять коригування і кінцеве оконтурення меж земельно-оціночних районів. У разі деякого відхилення одного-двох показників господарства від зональних середніх даних його відносять до відповідного земельно-оціночного району на основі лише провідних даних, тобто даних про ґрунтовий покрив і досягнуту урожайність сільськогосподарських культур.

У деяких випадках, зокрема у районах, що прилягають до обласних центрів (приміські зони), трапляються дуже різкі відхилення від середніх показників за розмірами урожайності сільськогосподарських культур. Такі господарства мають своєрідну, глибоку спеціалізацію виробництва, можливість застосовувати порівняно з іншими господарствами у двічі-тричі більше добрив, вищий рівень механізації виробничих процесів. Через нетиповість таких господарств в області їх вилучають із подальшої роботи над складанням шкали оцінки земель. Подібні вибракування господарств – виняткове явище. Зазвичай, до визначення оціночних показників ґрунтів слід залучати інформацію всіх господарств земельно-оціночного району. Отже, земельно-оціночне районування території є дуже складною і відповідальною роботою, внаслідок якої забезпечується надійність отриманих оціночних показників земель. Тому у кожному випадку земельно-оціночного районування території необхідно досліджувати декілька варіантів об'єднання господарств і приймати найоптимальніший, який відповідає більшості умов. У разі неправильного районування, об'єднання різнорідних за економічними умовами господарств до подальшої статистичної обробки можуть надійти спотворені (недостовірні) дані про урожайність культур, одержані на одних і тих самих ґрунтах, але за різних економічних умов.

Отже, земельно-оціночний район має охоплювати такий сільськогосподарський вид території, який відображає специфіку власного йому комплексу важливих природно-кліматичних та економічних факторів.

Для земельно-оціночного районування території важливе значення має питання про розміри земельно-оціночних районів, кількість господарств, що входять до їх складу. У разі об'єднання у земельно-оціночні райони великої кількості господарств часто не витримується однорідність природно-економічних умов, у яких вони перебувають. У поліській та лісостеповій зонах оптимальним вважається такий земельно-оціночний район, де об'єднано 5-6, а у сте-

повій – 8-10 адміністративних районів. На території адміністративної області може виділятися від двох до шести і більше земельно-оціночних районів.

Для подальшого проведення земельно-оціночних робіт, зокрема, складання шкал оцінки земель, за кожним земельно-оціночним районом зводять й опрацьовують середні природно-кліматичні та економічні показники.

До земельно-оціночного районування ставлять такі вимоги: у межі одного земельно-оціночного району об'єднувати не менше 25 господарств, щоб забезпечити складання репрезентативних вибірок для розв'язання рівняння множинної регресії; об'єднувати господарства в один район за природними та економічними факторами приблизно з однаковими показниками, забезпечуючи допустиму точність вибірки переважно на рівні 95% вірогідності.

Як уже зазначалося, у межах земельно-оціночних районів визначають порівняльну цінність земель і за природними властивостями, і за економічними показниками.

#### **2.4. Методичний підхід до здійснення природно-сільськогосподарського районування**

Відповідно до ст. 179 Земельного кодексу України природно-сільськогосподарське районування є основою для оцінки земель і розробки землевпорядної документації щодо використання та охорони земель. Згідно зі ст. 26 Закону України «Про охорону земель» воно є також основою для поділу земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки, встановлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони), визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу, встановлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель з урахуванням їхніх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей територій.

Природно-сільськогосподарське районування – це, крім того, інформаційна база державного земельного кадастру й основа для розробки схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, систем ведення сільського господарства і проектів землеустрою. Потреба у природно-сільськогосподарському районуванні земель спричинена великим розмаїттям природних умов України,

що зумовляють обов'язкову науково обґрунтовану диференціацію земель сільськогосподарського використання, їх охорони та вживання заходів щодо підвищення їхньої продуктивності.

Методичні підходи розроблено для встановлення послідовності здійснення природно-сільськогосподарського районування земель України і визначення складу, змісту та організації робіт.

Природно-сільськогосподарське районування виконують у три стадії: підготовчі роботи; складання схеми природно-сільськогосподарського районування; еколого-господарська характеристика одиниць районування.

На стадії підготовчих робіт проводять:

а) збір і аналіз необхідної інформації, зокрема стосовно: принципів, підходів та і конкретних результатів існуючих видів природного районування – фізико-географічного, агрокліматичного, агрогрунтового, геоморфологічного, гідрологічного, ландшафтного; регіональних особливостей господарського використання земель, зокрема систем землеробства, структури посівних площ, продуктивності земель (родючості ґрунтів);

б) підготовку картографічної основи для схеми природно-сільськогосподарського районування.

На стадії складання схеми природно-сільськогосподарського районування межі природно-сільськогосподарських зон, провінцій та округів устанавлюють у два етапи: на першому – виходячи з вимог до змісту відповідного таксона; на другому – уточнюють із таким розрахунком, щоб вони збігалися з межами природно-сільськогосподарських районів.

Схему природно-сільськогосподарського районування розробляють послідовно – від найвищих таксономічних одиниць (природно-сільськогосподарських зон і гірських областей) до нижчих таксонів (провінцій, округів, районів). Для кожної таксономічної одиниці враховують притаманні їй поєднання природних умов і зв'язані з ними особливості використання земельного фонду, насамперед сільськогосподарського.

Оскільки природно-сільськогосподарським зонам властивий комплекс ґрунтово-кліматичних показників, що зумовляють утворення зональних типів і підтипів ґрунтів, межі зон збігатимуться з ареалами зональних ґрунтів. Отже у зонах панують певні типи й підтипи ґрунтів, із чим зв'язані відповідні особливості (сільськогосподарського виробництва, співвідношення між різними сільськогосподарськими та іншими земельними угіддями (зокрема, лісовими).

Природно-сільськогосподарські провінції, як складові зон, виділяють за наростанням континентальності клімату, що проявляється у зміні тепло- і вологозабезпечення й тривалості вегетаційно-

го періоду та зв'язаного з цим гідротермічного режиму ґрунтів, з урахуванням біологічної продуктивності земель. Значною мірою межі провінцій збігаються з природними рубежами, переважно з долинами великих річок.

Межі природно-сільськогосподарських округів, які відзначаються передусім специфікою будови поверхні, складом і характером ґрунтоутворювальних порід, встановлюють з обов'язковим урахуванням схеми геоморфологічного районування, що враховує саме ці показники.

Найважливішим етапом природно-сільськогосподарського районування є виділення районів, що відповідають його таксономічному рівню. Природно-сільськогосподарський район становить собою частину округу, якому притаманна спільність чинників, що визначають продуктивність земель, рівень їх використання та ефективність сільськогосподарського виробництва. Це насамперед кліматичні, геоморфологічні, гідрологічні умови, специфічна структура ґрунтового покриву, властивість ґрунтів, певні співвідношення земельних (зокрема сільськогосподарських) угідь і питома вага зрошуваних та осушених земель.

Під час визначення меж природно-сільськогосподарських районів слід дотримуватися таких вимог і правил: природно-сільськогосподарські райони виділяють у межах адміністративних областей, чим, з одного боку, підкреслюють господарську пріоритетність останніх, а з іншого – досягають зручності складання переліку сільськогосподарських районів, їх позначення й відповідно користування матеріалами районування; межі природно-сільськогосподарських районів устанавлюють в ув'язці з матеріалами (схемами) інших районувань.

Для кожної зони враховують основні показники, що кардинально впливають на продуктивність земель і, таким чином, є критеріями виокремлення природно-сільськогосподарських районів. Зокрема, у зоні Полісся значну увагу приділяють гідроморфності та гранулометричному складу ґрунтів і ґрунтоутворювальних порід. Для останніх дуже важливі також їхні походження й будова (наявність і глибина залягання суглинкових прошарків, елювію магматичних та карбонатних порід тощо). Для лісостепової й степової зон поряд із ґрунтовим фактором обов'язково враховують провідний показник районування цих зон – рівень еродованості (зокрема дефльованості), а також беруть до уваги дренаваність території, з якою зв'язаний гідроморфізм ґрунтів.

Серед найважливіших показників, які враховують для районування, є агрокліматичні. Це зв'язано з необхідністю розподілу природно-сільськогосподарських провінцій та округів на території,

однорідні в кліматичному відношенні, що досягається регламентацією допустимих коливань кліматичних показників у межах природно-сільськогосподарських районів. Згадана регламентація стосується передусім гідротермічних коефіцієнтів і суми ефективних температур. Допустимі такі коливання:

а) щодо гідротермічного коефіцієнта за Селяніновим: у зоні Полісся, а також у північній та західній частинах Правобережного Лісостепу – 0,2; у зоні Степу, в Лівобережному і південній частині Правобережного Лісостепу – 0,1; у зоні Посушливого Степу та сухостеповій зоні – менше ніж 0,1;

б) за сумою активних температур понад 10 °С: у межах Карпатської гірської області – 400 – 600 °С; у лісостеповій зоні – 150 – 300 °С; на Поліссі та в зоні Степу – 100 – 200 °С.

Для обґрунтування меж природно-сільськогосподарських районів за потреби складають спеціальні картосхеми, на яких фіксують питому вагу змитих, дефльованих, засолених і перезволожених ґрунтів. Для визначення територіальних закономірностей розподілу факторів родючості за потреби складають допоміжні картограми (вміст гумусу і потужність гумусованого профілю, вміст фізичної глини та мулу тощо). Межі природно-сільськогосподарських районів мають збігатися з межами сільських рад, що забезпечуватиме ув'язку з показниками кількісного обліку земель. Оскільки зміна різних природних елементів на місцевості відбувається переважно поступово, встановлення (й зображення на схемі) меж природно-сільськогосподарських районів в узгодженні з межами сільрад дасть змогу наблизити до природних рубежів також межі округів, провінцій і зон.

На стадії еколого-господарської характеристики одиниць районування для кожного територіального таксона розробляють еколого-господарську характеристику за такими показниками:

1. Клімат (середньобагаторічні показники):

а) розподіл опадів за місяцями і за рік;

б) мінімальні та максимальні суми річних опадів;

в) середньорічна температура повітря;

г) сума активних температур (понад + 10° С);

г) гідротермічний коефіцієнт за Селяніновим (ГТК);

д) тривалість вегетаційного періоду;

е) запаси продуктивної вологи в ґрунті на початок вегетаційного періоду;

є) кількість днів із суховіями.

2. Геоморфологія, рельєф і гідрологія:

а) належність території до певних геоморфологічних регіонів та їхні характерні особливості;



б) основні типи рельєфу, їх співвідношення, розчленованість і дренажність поверхні;

в) поверхневі води (річкова мережа);

г) ґрунтові води (глибина залягання за елементами рельєфу та мінералізація).

3. Ґрунтовий покрив:

а) площі й питома вага агропромислових груп ґрунтів;

б) основні властивості та показники ґрунтів (гумус – вміст, глибина профілю; вміст фізичної глини і мулу; кислотність – рН тощо);

в) площа й питома вага деградованих і малопродуктивних земель у складі орних угідь;

г) площа й питома вага особливо цінних земель (ґрунтів).

4. Якісна характеристика сільськогосподарських угідь:

а) механічний склад;

б) засоленість;

в) солонцеві комплекси;

г) кислотність;

д) перезволоженість;

е) заболоченість;

є) кам'янистість (скелетність);

ж) еродованість.

5. Придатність ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, їх бонітування та оцінка земель.

6. Співвідношення земельних угідь:

а) загальна площа земельних угідь;

б) загальна площа сільськогосподарських угідь, у тому числі: ріллі (зокрема, розораність, %), багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ; в) лісистість (площа, %), у тому числі площа лісосмуг;

в) висновки щодо оптимізації структури угідь.

7. За результатами районування складають схему й карту природно-сільськогосподарського районування масштабу 1:500 000 з відповідним текстовим і графічним поясненням щодо його одиниць.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Обґрунтувати необхідність районування території з урахуванням природних та економічних умов.

2. Що покладено в основу природно-сільськогосподарського районування території?

3. На яких принципах ґрунтується загальнодержавне (агроекологічне) районування?
4. Що покладено в основу внутріобласного земельно-кадастрового (земельно-оціночного) районування?
5. Охарактеризуйте природно-сільськогосподарський пояс як одиницю природно-сільськогосподарського районування.
6. Охарактеризуйте природно-сільськогосподарську зону як одиницю районування території.
7. У чому полягає основна мета природно-економічного районування?
8. Охарактеризуйте вихідну інформацію для оцінки земель.
9. Що становить агроґрунтове районування території?
10. Що покладено в основу природно-економічного або земельно-оціночного районування?

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Канаш О. П. Основні проблеми сільськогосподарського землекористування / О.П. Канаш // Землепорядкування. – 2001. – №4. – С. 35.
2. Пархуць Б.І. Відтворення і охорона агроландшафтів Львівської області / Б. І. Пархуць. – К., 1999. – 120 с.
3. Розумний І.А. Еколого-економічна оцінка сільськогосподарських угідь і проблеми організації еколого-безпечного землекористування / І. А. Розумний. – К., 1996. – 124 с.
4. Розумний І. А. Еколого-економічне вивчення та еколого-безпечне використання сільськогосподарських угідь / І. А. Розумний. – К., 1996. – 156 с.
5. Указания по земельно-оценочному (кадастровому) районированию Украинской ССР. – К., 1978. – 14 с.
6. Указания по производственной группировке почв УССР для земельного кадастра. – К., 1978. – 62 с.
7. Указания по сбору, обработке и анализу данных о свойствах почв для земельнооценочных работ. – К., 1979. – 28 с.

## РОЗДІЛ 3

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

#### 3.1. Поняття і завдання бонітування ґрунтів

Результати сільськогосподарського виробництва визначаються сукупним впливом природної та штучної родючості ґрунтів. У зв'язку з цим для управління земельними ресурсами та їх охорони практичний інтерес становлять питання визначення частки впливу на результати використання земель – природної і штучної родючості ґрунтів окремо. Ця проблема цікавила і цікавить багатьох авторів, які присвятили дослідження порівняльній оцінці землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва у сільському господарстві. Проблема оцінки землі виникла разом із проблемою земельного кадастру і пройшла певні етапи, на яких удосконалювалися поняття, предмет, критерії та значення бонітування ґрунтів.

Велике значення і розвиток отримало бонітування ґрунтів у наукових працях і практичних роботах учених-ґрунтознавців, які переважно розглядають бонітування як єдину оцінку порівняння якості ґрунтів і землі. Таке положення мало місце на ранньому етапі розвитку земельного кадастру на теренах України (1954 – 1968 рр.), коли чимало авторів і наукових колективів ґрунтознавчого профілю обґрунтовували поняття бонітування та його практичне застосування безвідносно до економічної оцінки землі. У цей період, за визначенням академіка ВАСГНІЛ С. Соболева, його розглядали як спеціалізовану класифікацію ґрунтів за їх продуктивністю, побудовану за об'єктивними ознаками (властивостями) самих ґрунтів, найважливіших (провідних) для росту сільськогосподарських культур і як таких, що корелюють зі середньою багаторічною урожайністю.

Роботи з бонітування ґрунтів було проведено практично в усіх колишніх союзних республіках. Характерною особливістю цього періоду було те, що бонітування ототожнювали з поняттям «якісна оцінка ґрунтів», «якісна оцінка земель». Це мало місце і в Україні. Тут за методикою Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Соколовського та Республіканського проектного інституту по землевпорядкуванню «Укрземпроект» на виконання наказу Міністерства сільського господарства республіки «Про стан робіт по проведенню якісної оцінки земель в Українській РСР» від 8 травня 1968 р. № 303 було проведено попередню якісну оцінку основних ґрунтів України. Зазначені роботи було виконано у шести областях України (Дніпропетровська, Запорізька, Київська,

Луганська, Львівська, Херсонська) як пробний (досвідний) земельний кадастр.

Попередня якісна оцінка земель України ґрунтувалася на порівнянні родючості ґрунтів за урожайністю всіх зернових культур із поправкою на гідротермічні та кліматичні умови. Вибір урожайності всіх зернових культур за критерій якісної оцінки земель пояснювався тим, що ці культури вирощують повсюдно з приблизно однаковою інтенсивністю і на всіх ґрунтах республіки, а для більшості ґрунтів України вже відома їх багаторічна урожайність, отримана в ході наукових досліджень з оцінки земель і пробних кадастрових робіт.

Беручи до уваги, що проведення бонітування практично скрізь зводилося до порівняння родючості ґрунтів на основі урожайності культур, дещо пізніше у роботах Ґрунтового інституту ім. В.Докучаєва під бонітуванням розумілася порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх родючістю для порівнянних рівнів агротехніки та інтенсивності землеробства. Така оцінка ґрунтів базується на об'єктивних ознаках і властивостях, які мають важливе значення для розвитку і росту сільськогосподарських культур. Крім того, використовуються багаторічні звітні дані про урожайність основних сільськогосподарських культур у господарствах, що входять до однієї групи (сукупності).

Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель останнім часом розглядаються як єдиний земельно-оціночний процес. При цьому бонітування ґрунтів встановлює їх відносну придатність за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, забезпечуючи виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці.

Як засвідчує аналіз численних тлумачень бонітування ґрунтів, спочатку перед бонітуванням ставиться завдання визначити добротність ґрунтів для розробки заходів із дослідження сучасного використання земель та планування й організації використання земель на перспективу. Однак у всіх випадках така оцінка ґрунтів давалася з урахуванням факторів інтенсифікації землеробства, внаслідок чого отримується оцінка не суто природної родючості ґрунтів, а економічної родючості ґрунтів, тобто оцінка землі.

Тому правомірно бонітування ґрунтів розглядати як етап земельно-оціночного процесу – оцінки землі. Бонітування має бути логічним завершенням їх спеціальних обстежень та виражати у відносних величинах (балах) числову характеристику природних властивостей і морфологічних ознак ґрунтів, найважливіших для зростання урожайності сільськогосподарських культур.

Відсутність об'єктивної оцінки землі за природними властивостями та ознаками – одна з причин незадовільного використання сільськогосподарських угідь, а інколи й безгосподарного поводження з ними. Тому відсутність оцінки землі, введення її до складу основних виробничих фондів зумовили неправильне уявлення про землю як про дар природи, отриманий і наданий власникам землі та землекористувачам безплатно і безкорисливо, без усіляких затрат.

Передусім необхідно розглядати, з якою практичною метою потрібна оцінка землі загалом і яка роль бонітування ґрунтів у виконанні практичних завдань. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV, яка відтворює зміст частини першої статті 199 Земельного кодексу України [10, с.76] **бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур та вирощуваннях у конкретних природно-кліматичних умовах.

Завдання бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, як і державного земельного кадастру загалом, сформульовані у Земельному кодексі України, де зазначено, що він (кадастр) призначений для забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян для регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Як засвідчує досвід, дані бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель потрібні для виконання практичних завдань аналізу існуючого використання земель та організації їх використання на перспективу.

Бонітування ґрунтів може мати самостійне застосування для порівняльної оцінки природних властивостей та ознак ґрунтів із метою обґрунтування заходів з трансформації та консервації угідь, а також для планування урожайності сільськогосподарських культур у господарствах. На рівні сільськогосподарських підприємств умови виробництва продукції рослинництва здебільшого визначаються відмінностями як ґрунтів.

У системі земельного кадастру бонітування ґрунтів слугує науковою основою раціонального і вискоєфективного використання земельних ресурсів, спрямованих на підвищення ґрунтової родючості та урожайності сільськогосподарських культур. Як логічне завершення ґрунтових обстежень узагальнюючий етап у пізнанні ґрун-

тів матеріали бонітування використовують у землеробстві, землевпорядкуванні, для оцінки земель.

### 3.2. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів

Для вивчення бонітування ґрунтів важливе значення має визначення таких понять, як об'єкт, предмет і критерії оцінки природних властивостей.



**Об'єкт** – це пізнавана дійсність, що входить у коло практичної і пізнавальної діяльності людини.

Для бонітування ґрунтів об'єктом є ґрунт – верхній шар земної кори, здатний забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами.

У геологічному минулому ґрунти на земній поверхні почали утворюватися тоді, коли перші рослинні організми вийшли з океану на сушу і прижилися у пухких гірських породах. Ці породи, маючи здатність затримувати і накопичувати вологу, постачали рослини водою і мінеральними речовинами. У процесі відмирання стебел і коренів рослин поверхневі горизонти пухких порід збагачувалися органічною речовиною, з якої поступово утворився перегній ґрунту або *гумус* (лат. humus – земля, ґрунт). Це органічна речовина, що виникла внаслідок біологічних перетворень рослинних і тваринних решток. Початком утворення ґрунту є обмін речовин та енергії між ґрунтом і рослинами, який у процесі кругообігу сприяє утворенню ґрунту. Що більший у ґрунті вміст перегною, гумусу, то вона родючіша.

Передусім на Землі утворилися ґрунти під вологими тропічними лісами, пізніше почали формуватися ґрунти тропічних півпустель і пустель. Коли на Землі кліматичні умови і рослинність урізноманітнилися, почали утворюватися ґрунти субтропіків і помірного поясу. Із виникненням і поширенням степової рослинності з'явилися типові степові ґрунти – чорноземи і каштанові. Ще пізніше утворилися підзолисті ґрунти тайгової зони і тундрові.

Наука про ґрунти – ґрунтознавство – порівняно молода. Вона виникла тільки у другій половині минулого століття. Важливий внесок у розвиток ґрунтознавства як самостійної науки зробили видатні російські вчені В.Докучаєв (1846 – 1903 рр.), М.Сибірцев (1846 – 1900 рр.), П.Костичев (1845 – 1896 рр.).

За дослідженнями В.Докучаєва, ґрунти утворюються з материнської гірської породи під впливом клімату, рельєфу, рослинності, живих організмів. Властивості ґрунту залежать від усіх цих факторів і «віку», тобто періоду розвитку.



**Грунт як об'єкт бонітування** – це природна система, де відбуваються безперервні зміни речовини й енергії залежно від генетичного типу, водно-теплогового, фізико-хімічного, біологічного і поживного режимів ґрунтів, рельєфу території та господарської діяльності людини.

Тому в бонітуванні виділяють предмет їхньої порівняльної оцінки. Ним є генетичний тип ґрунту в комплексі з умовами, факторами господарського використання. Такою первинною таксономічною (класифікаційною) одиницею оцінки ґрунту (землі) вважають ґрунтову різновидність. Виділення ґрунтових відмін є завданням великомасштабних ґрунтових обстежень території. Назву ґрунтів дають на основі таких показників лабораторних аналізів, як ступінь гумусованості, гранулометричний склад, засолення, солонцюватість тощо.

Визначення кількісних характеристик природних властивостей ґрунтів цілком можливе у розрізі ґрунтових різновидностей. Очевидно, і бонітування ґрунтів за природними властивостями можливе у розрізі кожної різновидності. Однак практично багато ґрунтових різновидностей мають близькі або однакові природні умови та їх числові характеристики.

Крім того, агрономічна інтерпретація однорідних ґрунтів у деяких випадках може бути однаковою, тобто вони використовуються в одному полі сівозміни або робочій ділянці поля. Беручи до уваги наявність великої кількості ґрунтових різновидностей (наприклад, в Україні понад 4 тис.) і подібність багатьох природних властивостей, в рамках земельно-оціночних робіт, зокрема для бонітування ґрунтів, виділяють агровиробничі групи ґрунтів, які беруть за предмет оцінки.



**Агровиробнича група ґрунтів** – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження, і внаслідок цього близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Проведення бонітування ґрунтів вимагає вибору критерію оцінки якості ґрунтів.



**Критерій** (грец. крипріон – мірило) називає те, що має бути в основі достовірності знань про родючість ґрунтів.

Взагалі критерієм істини є суспільно-історична практика людей. У практиці бонітування ґрунтів порівнюється їх якість за при-

родними властивостями, що характеризують розмір урожайності сільськогосподарських культур. Тому критерієм бонітування ґрунтів є їх природні діагностичні ознаки та ознаки, набуті у процесі тривалого окультурення, які корелюють з урожайністю сільськогосподарських культур, а бонітування кормових угідь – з продуктивністю сінокосів і пасовищ. Правильний вибір діагностичних ознак – основа їх бонітування.

### **3.3. Розвиток науково-методичних положень бонітування ґрунтів**

За попередні роки розвиток земельно-оціночних робіт у складі земельного кадастру в Україні пройшов, як і на всій території колишньої радянської імперії, складний шлях. У перший період після 1917 р. земельні органи зосереджували весь обсяг робіт на обліку земель, порівняльному розподілі земель у трудове користування та реєстрації землекористувань. На початку 30-х років ХХ ст. виникла необхідність у науковому обґрунтуванні організації використання земель нових форм землекористування, що переходили на колективний шлях організації праці та виробництва у сільському господарстві. У зв'язку з цим розгорнулися роботи, спрямовані на вивчення ґрунтів. В основу досліджень було покладено великомасштабні обміри для цілей землевпорядкування, проведення заходів щодо раціональнішого використання земель. У рамках землевпорядкування у цей період проводилися і земельно-оціночні роботи. Їх виконували контурним методом, методом затрат і виторгу, через оцінку природних властивостей ґрунтів.



**Контурна оцінка земель** – це візуальне визначення якості землі на основі даних про родючість ґрунтів, рельєф, місце розташування та інші індивідуальні особливості земельних ділянок, за яким їх поділяють на кращі, середні та гірші.

Для кожного розряду земель, беручи до уваги середню урожайність культур, встановлювали коефіцієнти еквівалентності земель. На основі такої оцінки наділяли землю населенню. При цьому більші за площею наділи отримували господарства, де земля була середньої або гіршої якості.

Метод затрат і виторгу, як найпоширеніший, ґрунтувався на визначенні валового доходу, прибутку, диференціальної ренти.

Для оцінки земель за природними властивостями брали за основу урожайність сільськогосподарських культур. Така оцінка ха-



рактизувала дохідність і цінність орних земель залежно від якісної характеристики ґрунтів, переважно від вмісту гумусу в ґрунті.

У 1926 р. розпочали дослідні земельно-кадастрові роботи для землевпорядкування радгоспів.

Однак широкий розвиток суцільної колективізації сільського господарства на перший план висунув організаційні питання усупільнення землі. Питання їхньої оцінки виявилось поза увагою і ці роботи практично припинилися. На вирішення проблем земельного кадастру негативно вплинули помилкові погляди окремих відповідальних працівників і вчених, особливо на його роль і землевпорядкування у соціалістичному суспільстві. Щодо соціалістичного землевпорядкування у 30-х роках минулого століття з'явилося багато помилкових, шкідливих теорій – про зняття землевпорядкування як проблеми і як заходу (Ю. Ларин, А. Маркевич), про заперечення організаційно-господарської ролі землевпорядкування (О. Хауке), про одноразовість землевпорядкування (І. Мартинов), про універсальну форму техніцизм землевпорядкування (В. Кіркор), про землевпорядкування як момент відтворення (В. Редькін) тощо. Критичну оцінку цим помилкам і шкідливим теоріям дав професор О.Шулейкін.

Оскільки земельний кадастр, особливо дані оцінки земель, передбачалися для потреб землевпорядкування, то «теорія» про зняття землевпорядкування як проблеми, і як заходу спричинила також заперечення земельного кадастру, зокрема оцінки земель. Побутувала думка, що зі скасуванням приватної власності на землю в СРСР оцінка землі втратила науково-практичне значення. Її ведення пояснювалося потребами купівлі-продажу, оподаткування. Оцінка землі та земельний кадастр загалом ототожнювалися з капіталістичним земельним кадастром, тому вважалося, що у Радянському Союзі, де немає приватної власності на землю, немає й підстав для їх ведення. Критики земельного кадастру вважали, що оцінка земель може призвести до застосування капіталістичних критеріїв валового доходу і собівартості в соціалістичному суспільстві, а, як результат, радгоспи використовуватимуть землю методом приватного капіталістичного господарства. Такої позиції дотримувалися чимало економістів-аграрників і навіть видатних учених. Як зазначив академік В.Вільямс (1863 – 1939 рр.) – відомий учений агробіологічного напрямку в ґрунтознавстві та основоположник травопільної системи землеробства, бонітування ґрунтів втратило будь-яке виробниче значення. Так само висловився Б. Петров стосовно земельно-оціночних робіт, виконаних В.Докучаєвим. Він зазначав, що оцінка ґрунтів зі зникненням приватної власності на землю втратила значення.

Бонітування ґрунтів у цей період розцінювалося як наука про ґрунт, що у минулому виконувала «соціальне замовлення буржуазно-поміщицького ладу». Ґрунтом як знаряддям виробництва у царській Росії цікавилися здебільшого з погляду фіскальних інтересів. Це підкреслювалося у резолюції Всесоюзної конференції ґрунтознавців, яка відбулася у 1932 р.

Таке непродумане ставлення до оцінки земель слугувало гальмом для її проведення в країні. Водночас відомий учений аграрник В.Першин (1890 – 1970 рр.), один із учасників розробки Декрету «Про землю», підкреслював, що в СРСР необхідно замість земельного кадастру (у старому розумінні) ввести земельний кадастр для раціональної організації соціалістичного господарства на території всієї країни.

Питання про необхідність земельного кадастру по-новому постало у післявоєнний період. Шлях до інтенсивного ведення сільського господарства (1953 р.) серед основних напрямів передбачав необхідність врахування природно-економічних умов у плануванні та організації сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим передбачався розвиток земельно-оціночних робіт, що було закріплено у постанові ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР 9 березня 1955 р. «Про зміну практики планування сільського господарства», згідно з якою під час складання плану розвитку суспільного господарства колгоспи мали виходити з необхідності максимального та інтенсивного використання всіх земельних угідь у конкретних ґрунтово-кліматичних і господарських умовах.

У розробці науково-методичних положень бонітування ґрунтів активну участь взяли колективи спеціалістів Ґрунтового інституту ім. В. Докучаєва АН СРСР на чолі з академіком С.Соболевим. У 1955 р. інститут провів ґрунтове зонування з виділенням зон, провінцій, районів, агровиробничих груп ґрунтів. На цій основі в 1956 р. разом з іншими організаціями і закладами було розроблено міжзональні коефіцієнти якості ґрунтів. Вони показували, у скільки разів більше порівняно з іншими ґрунтами одних зон, провінцій, районів спроможні давати урожаї. Отже, було складено попередню шкалу бонітування ґрунтів. За 100 балів приймали середню багаторічну урожайність зернових культур на типових чорноземах. До основної шкали пізніше складали додаткові шкали щодо змитості ґрунтів, гранулометричного складу, солонцюватості, ґрунтотворних порід, рельєфу тощо.

У 1963 р. Міністерство сільського господарства СРСР затвердило «Програму і методику бонітування ґрунтів СРСР» для перевірки у різних зонах країни. У виконанні цих робіт активну участь взяло багато вчених і науково-дослідних установ. З-поміж них – ко-

лектив учених Грунтового інституту ім. В. Докучаєва. Розроблена інститутом методика бонітування ґрунтів передбачала визначення їх природних якостей на основі геологічних, хімічних і фізичних особливостей. Було прийнято два варіанти комбінацій діагностичних властивостей: 1) глибина гумусового горизонту (см) + вміст гумусу (%) + вміст фізичної глини (%) + сума увібраних основ (мг-екв. на 100 г ґрунту); 2) глибина темнозбарвленого шару (горизонти А+В) (см) + запаси гумусу у метровій товщі (т/га) і вміст фізичної глини (%) + сума увібраних основ (мг-екв. на 100 г ґрунту). За кожною ґрунтовою різницею визначали показники за сумою діагностичних ознак. Для перевірки достовірності такої шкали було складено додаткову шкалу за урожайністю зернових культур. Як засвідчило порівняння цих шкал, між природними властивостями ґрунтів і урожайністю культур існує тісний кореляційний зв'язок.

Згідно з методикою Грунтового інституту ім. В. Докучаєва проводили бонітування ґрунтів у багатьох областях РРФСР, а також у деяких союзних республіках. Проте однакового підходу до оцінки якості ґрунтів не було досягнуто. Відмінності полягали у виборі критеріїв оцінки якості ґрунтів, а також предмета оцінки. Одна група авторів за критерій оцінки брала урожайність окремих культур (С. Соболев, В. Кузьмичов, К. Крупський, О. Медведєв, Л. Булгаков, І. Крупенніков), інша – фізико-хімічні властивості ґрунтів (М. Благовидов, К. Бривкалін), третя – фізико-хімічні властивості ґрунтів і урожайність окремих культур (М. Тюменцев, М. Лукьянов, Ф. Гаврилюк).

Незважаючи на ці розбіжності, роботи, спрямовані на бонітування ґрунтів, дали змогу узагальнити одержані результати і виробити єдині принципи та порядок його проведення, що відображено у «Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій)», затвердженій Міністерством сільського господарства СРСР у грудні 1976 р. Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядали тут як єдиний земельно-оціночний процес, чим підтверджено правильність докучаєвського нижгородського методу оцінки земель.



**Бонітування ґрунтів**, як уже зазначалося, – це встановлення відносної придатності їх за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, з метою виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці земель.

Земельно-оціночні роботи, проведені згідно із «Загальносоюзною методикою оцінки земель (тимчасовою)» в основних землеробських зонах країни в 1980 р., були мало зв'язані з бонітуванням ґрунтів. Незважаючи на те, що проводилися збір, обробка, аналіз і

визначення даних про властивості ґрунтів, складання шкал бонітування ґрунтів, у складі земельно-оціночної документації результати бонітування ґрунтів не відображалися. Це було однією з причин численних зауважень з боку колгоспів, радгоспів і планових сільськогосподарських органів про недостовірність у низці випадків даних оцінки земель.

У період реформування земельних відносин в Україні, з переходом до ринкової економіки для встановлення розміру натурального податку і вартісної оцінки земель на підставі «Методики бонітування ґрунтів України», розглянутої і схваленої на засіданні відділення землеробства УААН 10.03.1992 р. фахівцями УААН з Інституту землеустрою, Інституту ґрунтознавства і агрохімії ім. О.Н. Соколовського, УДАУ, Інституту землеробства, Інституту садівництва розроблено методичні рекомендації щодо проведення бонітування ґрунтів України, які розглянуто і схвалено науково-методичною радою з питань бонітування ґрунтів 21.01.1993 р. [3, с.15].

Вони розкривають порядок виконання робіт з бонітування ґрунтів, який передбачає: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списків агро-виробничих груп ґрунтів; агроекологічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; збір і обробку даних про якість ґрунтів; вибір еталонів для бонітування ріллі; особливості бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та методичні підходи до бонітування ґрунтів особистих підсобних господарств громадян.

Відповідно до цих методичних рекомендацій бонітування розглядається у двох аспектах – як загальне і часткове бонітування ґрунтів, підґрунтям яких є відповідні критерії оцінки. Для загального бонітування ґрунтів критерієм є показники, які якнайповніше, вірогідно та об'єктивно виражають здатність ґрунту як природно-історичного тіла задовольняти усереднені потреби сільськогосподарських рослин у поживі та волозі в конкретних умовах повітряного, теплового і водного режимів, тобто його родючість (безвідносно до будь-якої культури). Для часткового бонітування ґрунтів критерієм оцінки виступають властивості ґрунтів, виражені кількісними показниками, стійкими в часі, які суттєво впливають на урожаї конкретних сільськогосподарських культур і якнайповніше відображають сутність ґрунтової родючості відносно них. До таких культур належать: озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшник, цукровий буряк, картопля, льон.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Що таке бонітування ґрунтів?
2. Що є об'єктом і предметом бонітування ґрунтів?
3. Що таке статистична обробка і аналіз даних про властивості ґрунтів?
4. За якими критеріями проводять бонітування ґрунтів?
5. Основні методичні положення бонітування ґрунтів України.
6. Що покладено в основу розробки шкал бонітування ґрунтів?
7. Охарактеризувати методику бонітування ґрунтів у роботах В.В. Докучаєва.
8. Які є методи визначення діагностичних ознак бонітування ґрунтів?
9. Види картографічних матеріалів, які використовують для бонітування ґрунтів.
10. Охарактеризуйте документацію з бонітування ґрунтів.
11. Що є основою морфологічного методу бонітування ґрунтів?
12. Як класифікують ґрунти і характеризують їхню родючість?
13. Як проводять бонітування ґрунтів за окремими культурами?
14. Які властивості ґрунтів впливають на їх оцінку?
15. Що таке вегетаційний метод бонітування ґрунтів?
16. У чому полягає бонітування ґрунтів господарств, районів, областей?
17. Методи визначення урожайності культур на оцінюваних агрогрупах ґрунтів.
18. Значення бонітування ґрунтів в організації управління земельними ресурсами.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України : правова основа управління земельними ресурсами / за заг. ред. В. В. Горлачука. – Львів : Українські технології, 2001. – 88 с.
2. Земельно-оценочное районирования территории Украинской ССР [Ченков Б. М., Конаш А. П., Розумный И. А., Деревицкий А. В.] // Вопросы изучения земель и их оценка. – М.: ГИЗР, 1981. – С. 77-82.
3. ЗУ-04.87. Технические указания по определению показателей бонитировки почв Украинской ССР для экономической оценки пахотных земель. – К., 1987. – 41 с.
4. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – К., 1974. – 44 с.

5. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – К. : УААН, 1993. – 96 с.
6. Общесоюзная методика оценки земель (временная). – М., 1976. – 70 с.
7. Указания по земельно-оценочному (кадастровому) районированию Украинской ССР. – К., 1978. – 14 с.
8. Указания по сбору, обработке и анализу данных о свойствах почв для земельно-оценочных работ. – К., 1979. – 28 с.
9. Шкала бонітування ґрунтів Львівської області. – Львів : Львівський філіал інституту землеустрою УААН, 1993.

## РОЗДІЛ 4

### МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ

#### 4.1. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів

Важливою умовою і передумовою бонітування ґрунтів є їх класифікація, яка являє собою розподіл ґрунтів на класи, типи на основі найбільш суттєвих відмінностей, особливо термічних (температурних) умов і морфологічної будови. У роботі «Про закони природи» В.В. Докучаєв ділить ґрунти на п'ять термічних груп, які відповідають п'ятьом головним географічним поясам: полярному, холодному помірному (бореальному), помірному, субтропічному і тропічному. Кожна з цих груп поділяється на класи за особливостями водного і теплового режимів, характеру біологічного крутообігу, складу і властивостей ґрунтового профілю [2, с. 318].

На території України, яка цілком належить до помірного поясу, мають поширення понад 20 класів, розрядів ґрунтів: дерново-підзолисті, опідзолені, чорноземи типові на лесових породах, чорноземи звичайні на лесових породах, чорноземи південні на лесових породах, чорноземи на щільних породах, чорноземи та дернові ґрунти на елювії щільних порід, каштанові ґрунти, лугово-чорноземні: лугово-каштанові ґрунти, лугові, чорноземно-лугові і каштаново-лугові ґрунти, солонці і солончаки, осолоділі ґрунти, подові ґрунти, дернові ґрунти на водольодовикових, делювіальних, древньо-алювіальних, сучасних алювіальних і морських відкладах, буроземно-підзолисті, дерново-буроземні і бурі гірські ґрунти, коричневі ґрунти і передгірні чорноземи, намиті ґрунти, виходи порід і розмиті ґрунти.

Ґрунотворний процес на території України зв'язаний з кліматом, рослинністю, характером рельєфу, діяльністю мікроорганізмів, мінеральним складом підґрунтів, а також господарською діяльністю людини [3, с. 15]. У північній, поліській частинах країни залягають здебільшого піщані і супіщані ґрунти. Тут випадає достатня кількість опадів, а інколи і надмірна. Внаслідок рівнинного рельєфу стік поверхневих вод уповільнений, що призвело до заболочення території, уповільненого перегнивання органічних решток і кислої реакції ґрунтового середовища. За таких умов утворилися дерново-підзолисті ґрунти, які займають 21% території України.

У лісостеповій частині України основною ґрунтоутворювальною породою є глибокі товщі лесу, які відклалися в минулому під діяльністю льодовика. Там, де поширені лісові масиви, утворилися

сірі лісові ґрунти, а на іншій частині лісостепових і степових територій, на лесах за обмеженої кількості опадів, наявності степової рослинності, високих температур і доброго повітряного режиму верхнього шару ґрунту, коли швидко перегнивають і вступають у з'єднання з породою органічні рештки рослин, утворилися чорноземні ґрунти. Це найбільш родючі ґрунти не тільки в Україні, але і в усьому світі, які містять 3,5 – 8,0% гумусу, а на окремих ділянках – до 16%. Чорноземні ґрунти займають майже 65% території України.

На крайньому півдні України, де опадів випадає недостатньо, а температура висока, органічних решток потрапляє у землю мало, кількість гумусу зменшується до 2 – 3% і чорноземи переходять у каштанові ґрунти. Вони займають до 5% території країни. На каштанових ґрунтах, де є зниження рівня підґрунтових вод і надмірне вимивання солей з верхнього шару на значну глибину, утворюються плями солонців, що мають у гумусовому горизонті таку кількість обмінного натрію, яка зумовлює розвиток у ґрунтах комплексу специфічних властивостей: лужну реакцію, утворення соди, велику розчинність органічної речовини, високу дисперсність ґрунтового мінерального мілкозему, в'язкість, липкість і набухання у вологому стані та сильне ущільнення і твердість під час висушення. Солонці мають малу водопроникливість і слабку фізіологічну доступність вологи, а їх нижні горизонти ґрунтового профілю переважно містять токсичні для рослин солі.

У процесі глибокого «розсолонцювання» солонців і солонцевих ґрунтів із заміщенням у їх верхніх горизонтах обмінного натрію на водень в умовах промивного або інтенсивного періодично промивного водного режиму, за якому відбувається часткове розпушення ґрунтових колоїдів, зростає рухомість гумусу в тонких мінеральних фракціях, утворення солодей, осолоділих ґрунтів. Великі масиви солодей, наприклад, степові лимани, використовують як лучні угіддя, а лісостепу – розорюють.

Солончаки характеризуються виходами на поверхню ґрунту засолених глин, шпівітами і кристалами солей. Ґрунтові води залягають глибоко і не мають зв'язку з поверхнею ґрунту. Рослинності на солончаках або немає, або вона представлена солянкою, свідою, солеросом, дрібною тростиною.

На території гірських областей Карпат і Криму поширені буроземно-підзолисті, дерново-буроземні і бурі гірські ґрунти, коричневі ґрунти і передгірні чорноземи. Взагалі для ґрунтів гірських областей характерне буре забарвлення, кисла реакція ґрунтового середовища, висока вологість, незадовільний режим фосфорного живлення, слаба диференціація профілю за генетичними горизонтами. Формуються ці ґрунти під лісами на суглинисто-щебеневому



елювії і делювії щільних осадових, метаморфічних і магматичних порід, рідше – на продуктах вивітрювання пухких пісків, глини.

У Передкарпатській підобласті Гірсько-Карпатської області поширені підзолисто-бурі лісові (підзолисто-буроземні), дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні ґрунти. Ґрунтотвірні породи цих ґрунтів представлені делювіальними, елювіальними, моренними і древньоалювіальними суглинками і глинами. Важкий механічний склад, незначні ухили поверхні у поєднанні з вологим і теплим кліматом сприяють деякому перезволоженню ґрунтів у ранньовесняний і осінньо-зимовий періоди та розвитку горизонтів поверхневого оглеєння. Профіль ґрунту має палево-бурий і ясно-бурий колір.

Для гірських районів Криму характерні коричневі ґрунти, які формуються на різних породах за непромивного водного режиму і глибокого залягання ґрунтових вод. Ґрунтотвірний процес проходить найбільш активно весною і на початку літа, коли випадає вся норма опадів (400-650 мм), а влітку настає період «жаркого спочивання». Характерними діагностичними ознаками коричневих ґрунтів є: глибоке проникнення ґрунтотвірних процесів і значна глибина ґрунтового профілю (до 1,5 – 2 см); помірна гумусованість верхніх горизонтів (2,5% на ріллі); висока оглеєність всього профілю; нейтральна або слабодужна реакція верхніх горизонтів і лугова нижніх, переважання у профілі коричневого забарвлення.

Загалом ґрунтам гірських областей Карпат і Криму характерні такі особливості, як вертикальна поясність (зональність); низький, порівняно з рівнинними ґрунтами, відсоток гумусу, а отже, і нижча родючість та обмеженість можливого використання їх у землеробстві.

На підставі стислої характеристики діагностичних ознак різних типів, розрядів ґрунтів можна дійти висновку, що найвищу родючість, цінність для сільськогосподарського використання мають чорноземи, сірі лісові та каштанові ґрунти.

## **4.2. Збір і обробка даних про діагностичні ознаки і властивості ґрунтів**

Завданням бонітування ґрунтів є зіставлення якості ґрунтів за природними властивостями і ознаками, які впливають на їх родючість. При цьому головним принципом є ідентифікація показників оцінки однойменних ґрунтів в межах земельно-оціночного району. Це означає, що показник оцінки земель, присвоєний окремій таксономічній одиниці (агровиробничій групі ґрунтів) за затвердженою шкалою, є однаковим за родючістю у всіх господарствах, де вона поширена. Тому дуже важливого значення набуває агровироб-

ниче групування ґрунтів земельно-оціночного району, на основі якого формують різноякісні виділи земель, що підлягають оцінці. Іншими словами, однакові агрогрупи ґрунтів мають одержати однакові показники бонітування. У зв'язку з цим бонітування ґрунтів у межах земельно-оціночного району проводять у такій послідовності: визначення середніх значень показників, які характеризують окремі ознаки і властивості ґрунтів; визначення середньої багаторічної урожайності основних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах; вибір основних діагностичних ознак; складання шкали бонітування ґрунтів за природними властивостями і урожайністю основних сільськогосподарських культур [5, с. 128].

Для визначення середніх значень показників за окремими ґрунтами проводять всебічне вивчення матеріалів комплексного обстеження і вибірку фактичних даних за показниками цих ґрунтів. При цьому застосовується розрахунковий метод, який базується на використанні емпіричних формул, що виражають пряму залежність між функціональними і результативними величинами. Так, наприклад, валові запаси гумусу і поживних речовин розраховують за глибиною відповідного горизонту, показниками об'ємної маси ґрунту, вмістом гумусу і поживних речовин у відсотках або міліграмах на 100 грамів ґрунту [4, с. 31].

Бонітування ґрунтів проводять за різними природними ознаками і властивостями, які для різних зон України наведено в табл. 4.1.

Таблиця 4.1

**Основні ознаки і властивості ґрунтів,  
характерні для різних зон України**

№ з/п	Признаки і властивості ґрунтів	Зони			
		Полісся	Лісостеп	Степ	Прикарпаття і Карпати
1	2	3	4	5	6
1	Глибина гумусових горизонтів, см	+	+	+	+
2	Глибина профілю ґрунтів, см	-	+	+	+
3	Глибина скипання з HCL, см	+	+	-	-
4	Вміст гумусу в орному шарі ґрунту, %	+	+	+	+
5	Вміст гумусу в шарі 30 – 40 см	+	+	+	+

Закінчення табл. 4.1

1	2	3	4	5	6
6	Вміст фракцій фізичної глини (- 0,01 мм) в орному шарі, %	+	+	+	+
7	Вміст мулу (- 0,001 мм) в орному шарі, %	+	+	+	+
8	Записи фізичної глини в шарі 0 – 100 см, т/га	+	-	-	-

За найпоширенішими ґрунтами морфологічні показники заповнюють у бонітувальні відомості вибірково, з таким розрахунком, щоб на кожен агрогрупу ґрунтів (з врахуванням механічного складу) припадало приблизно 50-60 показників у кожній виборці на земельно-оціночній район. Вибірка, згідно з правилами статистики, має бути випадковою.

За малопоширеними ґрунтами, якщо вибірка їх менше 50 одиниць, бонітування ґрунтів проводять за різними природними ознаками і властивостями, наведеними в табл. 4.2.

В одному земельно-оціночному районі допускається комплектація вибірки з декількох земельно-оціночних районів, які входять до одного природно-сільськогосподарського округу. При цьому бажано, щоб обсяг вибірки був не менше 22, хоча можуть бути випадки і меншої кількості показників.

Показники глибини гумусового горизонту визначаються за нижньою межею першого перехідного горизонту (для дерново-підзолистих, сірих і ясно-сірих опідзолених, а також сильносолонцюватих і осолоділих ґрунтів – гумусово-елювіального). Для глейових і засолених ґрунтів глибину гумусового горизонту приймають на глибині верхньої межі глейового або засоленого горизонту. Глибину залягання глейового горизонту встановлюють за його верхньою межею.

Дані про вміст гумусу і фізичної глини у відсотках вибирають з результатів лабораторних визначень, виконаних під час обстеження ґрунтів. Величину рН сольової витяжки орного шару вибирають або з даних лабораторних визначень під час ґрунтового обстеження або з матеріалів агрохімічного обстеження ґрунтів.

Зібрані дані про властивості і ознаки ґрунтів обробляють на ЕОМ стосовно кожної агровиробничої групи ґрунтів. У процесі обробки розраховують: середню арифметичну величину показника, середнє квадратичне відхилення, помилку середнього арифметичного, ступінь надійності одержаного середнього, коефіцієнт варіації, асиметрію, ексцес [1, с. 224].

Таблиця 4.2

**Визначення валових запасів гумусу в генетичних горизонтах ґрунтів  
на орних землях господарства**

№ з/п	Шифри		Ґрунтові відміни	Площа ріллі		Вміст гумусу в горизонтах, %		Об'єм на ма-са ґрун-ту, т/см³	Валові запаси гу-мусу, т/га		
	Агрогруп ґрунтів	Ґрунтових відмін		га	%	Н1 0-0,2 м	Н2 0,2- 0,4 м		Н1	Н2	Н=Н1+ Н2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	5 в	6а	Дерново-підзолисті суцільні ґрунти	23,0	1,7	1,77	0,32	1,35	47,8	8,6	58,4
		8	Дерново-підзолисті піщані ґрунти	114,0	8,6	1,77	0,32	1,40	49,6	9,0	58,6
			Разом	137,0	10,3	-	-	-	-	-	58,2
2	29 г	836	Ясно-сірі опідзолені	183,7	13,9	1,14	0,77	1,30	29,6	20,0	49,6
3	40 г	83	Чорноземи опідзолені	218,3	16,5	2,24	1,92	1,20	53,8	46,1	99,9
4	209 д	165а	Намігі опідзолені чорноземні ґрунти	183,5	13,9	4,24	3,58	1,20	101,8	85,9	187,7
		138а	Чорноземно-лугові ґрунти	384,1	29,0	4,24	3,58	1,25	106,0	89,5	195,5
		27	Лугові легкоуглишкові	217,6	16,4	4,24	3,58	1,25	106,0	89,5	195,5
			Разом	785,2	59,3						193,7
			Всього	1324,2	100,0						

Для визначення валових запасів гумусу в ґрунті використовують формулу:

$$H = \frac{10000ABP}{100}, \quad (4.1)$$

де  $H$  – валові запаси гумусу, т/га;

$A$  – глибина гумусового горизонту, м;

$B$  – об'ємна маса ґрунту, г/см<sup>3</sup>;

$P$  – вміст гумусу, %.

Валові запаси гумусу в ґрунті розраховують окремо для горизонту 0-20 см і 20-40 см, а потім визначають середньозважену величину. Це зв'язано з тим, що вміст гумусу у верхньому горизонті значно вищий, ніж у підстилковому.

Дані для розрахунків про вміст гумусу в ґрунтах за генетичними горизонтами беруть із матеріалів ґрунтового обстеження (гумусового горизонту), а дані про об'ємну масу ґрунту – із відповідних довідників.

Як результат обчислень визначають середньозважені показники валових запасів гумусу в агрогрупах ґрунтів, на підставі яких потім складають шкалу бонітування ґрунтів за відповідною природною ознакою.

Запаси рухомих форм поживних речовин у ґрунті визначають за формулою:

$$N = 10000ABK, \quad (4.2)$$

де  $N$  – запаси азоту (фосфору, калію), кг/га;

$A$  – глибина гумусового горизонту, м;

$B$  – об'ємна маса ґрунту, г/см<sup>3</sup>;

$K$  – вміст азоту (фосфору, калію), кг/т ґрунту

Середнє арифметичне значення кожного показника природних властивостей ( $x$ ) визначають за формулою:

$$\bar{x} = \frac{\sum x}{n} \quad (4.3)$$

де  $\sum x$  сума всіх варіантів;

$n$  кількість спостережень.

Однак за середньою арифметичною величиною не можна твердити про характер відхилень варіантів від середньої величини. Для визначення коливань величин визначають середнє квадратичне відхилення властивості або ознаки ґрунту ( $\delta$ ), яке визначають за формулою:

$$\delta = \pm \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n}}, \quad (4.4)$$

де  $\sum (x - \bar{x})^2$  сума квадратів відхилень всіх варіантів від середнього арифметичного.

Відносну мінливість (С) визначають шляхом обчислення коефіцієнта мінливості за формулою:

$$C = \pm \frac{100 * \delta}{x}. \quad (4.5)$$

Для впевненості у типовості одержаної середньої арифметичної величини і можливості судження за окремим про загальну величину досліджуваної ознаки, вираховують середню помилку середнього арифметичного (m) за формулами:

$$m = \frac{\delta}{\sqrt{n}} \text{ або } m = \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}, \text{ для малих вибірок.} \quad (4.6)$$

Середня помилка може бути виражена у відсотках від середнього арифметичного шляхом визначення показника точності. При цьому що менший цей показник, то точніші результати обчислень. Розмір показника точності (Р) визначають за формулою:

$$P = \pm \frac{100 * m}{x}. \quad (4.7)$$

Ступінь надійності отриманої середньої (t) визначають за формулою:

$$t = \frac{\bar{x}}{m}. \quad (4.8)$$

Одержана величина ступеня надійності за великої кількості спостережень має бути більше двох, тобто одержана середня має бути більше подвійної помилки, за малої кількості спостережень (менше 30) потрібний ступінь надійності визначають за таблицею значень Стюдента. Стандартне значення критерію t за 95%-ного рівня вірогідності характеризується такими табличними даними (табл. 4.3).

Таблиця 4.3

**Стандартні значення ступеня надійності**

n-1	1	2	3	4	5	6-7	8-9	10-13	14-28	29
t	12,7	4,3	3,2	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0

Обчислене значення ступеня надійності має бути більше табличного.

Якщо вибірка за основними ознаками і властивостями ґрунтів не підпорядкована закону нормального розподілу варіант, то склад агровиробничих груп переглядають, особливо з огляду на однотипність ґрунтових різновидностей, які входять до їх складу. Ґрунтові різновидності, які порушують однорідність вибірки, включають до інших агрогруп ґрунтів.

Дані про властивості і ознаки ґрунтів, оброблені за допомогою ЕОМ, аналізуються на предмет відповідності для їх визначення середніх величин діагностичних ознак. За їхньої невідповідності перевіряють правильність збору вихідної інформації, зокрема, чи не були включені у вибірку недостовірні (нехарактерні) дані, чи не припустилися технічних помилок, вписуючи дані. За наявності суттєвого відхилення, що може мати місце у разі розбіжності у величині будь-якої ознаки між ґрунтовими відмінами, включеними у агро-виробничу групу, ця ознака для розрахунків шкал бонітування ґрунтів не використовується.

Для прикладу, як результат обробки статистичних даних під час визначення показників бонітування ґрунтів нижче наведено розрахунки вмісту гумусу у відсотках на одній агровиробничій групі ґрунтів (табл. 4.4).

Таблиця 4.4

**Вміст гумусу в орному шарі  
на сірих опідзолених ґрунтах**

Варіант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Вміст гумусу, %	1,9	1,8	2,3	1,7	2,0	1,9	2,1	2,2	2,1	2,0

Середнє арифметичне із сукупності становить:

$$\bar{x} = \frac{x}{n} = \frac{20}{10} = 2,0\%.$$

Для визначення інших середньостатистичних величин проводять допоміжні розрахунки (табл. 4.5).

За даними таблиці визначають середнє квадратичне відхилення, яке становить  $\pm 0.18 \left( \sqrt{\frac{0.30}{9}} \right)$ .

Під час розподілу середньої арифметичної варіанта вважається нетиповою, якщо вона перевищує подвійну величину середньоквадратичного відхилення. У такому випадку  $x$  є типовою величиною, оскільки вона не перевищує  $2 \delta = 2 \times 0.18 = 0.36$ .

Таким чином, середня помилка арифметичного середнього (m) становить  $0,06 \frac{0,18}{\sqrt{9}}$ .

У відсотковому відношенні точність помилки арифметичної середньої становить:

$$P = \frac{100 \times 0.06}{2.0} = \frac{6.0}{2.0} = 3.0 \%$$

Визначають також коефіцієнт мінливості даних, який дорівнює:

$$C = \frac{100 \times 0.18}{2.0} = \frac{18.0}{2.0} = 9.0 \%$$

Ступінь надійності середньої арифметичної величини становить:

$$t = \frac{2.0}{0.06} = 33.3.$$

Таблиця 4.5

### Розрахунок даних для визначення середньоквадратичного відхилення від середньої величини вмісту гумусу

Фактичний вміст гумусу, %	Відхилення вмісту гумусу від середнього, %	Квадрат відхилень від середньої величини
$x$	$x - \bar{x}$	$\langle x - \bar{x} \rangle^2$
1,9	-0,1	0,01
1,8	-0,2	0,04
2,3	+0,3	0,09
1,7	-0,3	0,09
2,0	0	0
1,9	-0,1	0,01
2,1	+0,1	0,01
2,2	-0,2	0,04
2,1	+0,1	0,01
2,0	0	0
$\bar{x} = 2,0$	$\sum = +0,7$	$\sum = 0,30$
	$\sum = -0,7$	

Як бачимо із наведених розрахунків, величина ступеня надійності значно перевищує допустиму, тобто для цього випадку подвійну середню помилку арифметичного середнього. Тому одержану на основі математичної статистики середню величину вмісту гумусу на цій агрогрупі ґрунтів можна безпосередньо приймати для складання шкали бонітування ґрунтів або розрахунку валових запасів гумусу, за якими також можна скласти шкалу бонітування ґрунтів.



### 4.3. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів

Основною вимогою оцінки земель, зокрема і бонітування ґрунтів, є вибір таких числових величин для характеристики різних агропробних груп, які були б однаковими для них незалежно від їх територіального розміщення. Опираючись на наукові прийоми індукції, дедукції, аналогії і абстрактно-логічного методу дослідження явищ, на основі даних про величину природних ознак, властивостей ґрунтів і одержаної на них урожайності культур за агрогрупами ґрунтів, допускається їхнє поширення на всю сукупність господарств, які входять до земельно-оціночного району. Звідси випливає, що під час бонітування ґрунтів одиничні, окремі дані про властивості, ознаки ґрунтів і урожайність культур на них характеризують продуктивність однакових агрогруп ґрунтів всієї сукупності господарств земельно-оціночного району.

Зважаючи на це, така загальна система цифрових даних, що відповідають певним значенням вимірюваних величин природних властивостей і ознак ґрунтів під час їхнього бонітування виражається у вигляді шкали, яка являє собою систему чисел, що відповідають певним значенням вимірюваних величин природних показників на різних агрогрупах ґрунтів.

Під час бонітування ґрунтів слід складати дві шкали: першу, основну – за властивостями ґрунтів і другу – за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь [6, с. 12].

Одержані дані за окремими ознаками природних властивостей ґрунтів й урожайності основних культур використовують для складання попередніх шкал бонітування ґрунтів у балах. Бали бонітування ґрунтів (Б) обчислюють за формулою:

$$B_i = \frac{y_i}{y_e} * 100, \quad (4.9)$$

де  $y_i$  – значення ознаки ґрунту, для якого визначається бал бонітету;

$y_e$  – значення ознаки ґрунту, прийняте за 100 балів.

Обчислити бали бонітету можна за принципом замкнутої або розімкнутої шкали. Якщо за 100 балів під час бонітування прийнято значення ознак найбільш родючого ґрунту за природними властивостями або максимальну урожайність сільськогосподарських культур, то як результат обчислень одержують замкнуту шкалу бонітування ґрунтів. За розімкнутої шкали за 100 балів приймають значення ознаки або розмір урожайності сільськогосподарських культур найбільш поширеного ґрунту, який займає найбільшу питому вагу у структурі ґрунтового покриття земельно-оціночного району.

У замкнутій шкалі за 100 балів прийнято глибину гумусового горизонту – 55 см, вміст гумусу в орному шарі – 4,3%, вміст фізичної глини – 1,0%.

Бали бонітування ґрунтів за кожною природною властивістю зіставляють з балами за урожайністю сільськогосподарських культур для певного ґрунту. При цьому вибирають такі властивості або їх поєднання, числові показники яких корелюють з показниками урожайності культур.

Вплив окремих природних ознак на продуктивність ґрунтів установлюють шляхом кореляційного аналізу, який дозволяє з математичною достовірністю встановити зв'язок між природними ознаками ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур.

Кореляційна залежність між окремими показниками природних властивостей ґрунту із середньою багаторічною урожайністю сільськогосподарських культур визначається коефіцієнтом парної кореляції ( $r_{xy}$ ) за формулою:

$$r_{xy} = \frac{\sum dx * dy}{\sqrt{\sum dx^2 * \sum dy^2}}, \quad (4.10)$$

де  $dx$ ,  $dy$  – відхилення окремих балів від відповідних середніх арифметичних значень за природними властивостями ґрунтів і урожайністю сільськогосподарських культур.

Розміри коефіцієнтів кореляції можуть коливатися від +1 до -1.

Знак «+» показує на прямий, а знак «-» – на зворотний зв'язок. Що ближче коефіцієнт кореляції до одиниці, то тісніший зв'язок між досліджуваними факторами. Значення коефіцієнта кореляції в межах 0,51-0,70 вказує на значний зв'язок, у межах 0,71-0,90 – на тісний, добрий зв'язок, понад 0,90 – на дуже тісний зв'язок [5, с. 105].

Водночас з обчисленням коефіцієнта парної кореляції визначають його статистичну надійність за формулою:

$$\delta_r = \frac{1 - r_{xy}}{\sqrt{n - 1}}. \quad (4.11)$$

Зв'язок між розглядуваними величинами, який виражається природними властивостями ґрунтів ( $x$ ) і урожайністю сільськогосподарських культур  $y$ , вважається встановленим, якщо значення коефіцієнта парної кореляції більше або дорівнює потроєній статистичній надійності ( $\delta_k$ ):

$$r_{yx} \geq 3\delta_k. \quad (4.12)$$

На території України бонітування ґрунтів проводять за такими трьома основними природними ознаками, як глибина гумусових горизонтів, вміст гумусу і вміст фізичної глини. При цьому в межах земельно-оціночного району для кожної з цих ознак визна-

чається їх частковий вплив на урожайність сільськогосподарських культур, виходячи із коефіцієнта детермінації ( $K_d$ ) розрахованого за формулою:

$$K_{dij}=r_{ij}^2 \quad (4.13)$$

де  $r_{ij}$  – коефіцієнт кореляції між урожайністю  $j$ -ї культури і окремим  $i$ -м коефіцієнтом властивостей ґрунтів у балах.

Коефіцієнти впливу ґрунтових факторів на утворення урожаю в різних зонах України наведено в табл. 4.6.

Таблиця 4.6

**Коефіцієнт впливу ґрунтових факторів  
на утворення врожаю**

Культура	Глибина гумусових горизонтів	Вміст гумусу	Вміст фізичної глини
1	2	3	4
Полісся			
Зернові	0,84	0,61	0,90
Озиме жито	0,72	0,87	0,70
Ячмінь	0,83	0,74	0,83
Кукурудза	0,74	0,70	0,69
Льон-довгунець	0,46	0,36	0,59
Картопля	0,20	0,18	0,34
Західний лісостеп			
Зернові	0,55	0,76	0,20
Озиме жито	0,44	0,55	0,28
Озима пшениця	0,64	0,72	0,37
Ячмінь	0,66	0,74	0,31
Кукурудза	0,46	0,71	0,40
Цукровий буряк	0,53	0,69	0,30
Правобережний лісостеп			
Зернові	0,46	0,61	0,64
Озиме жито	0,40	0,49	0,59
Озима пшениця	0,53	0,64	0,64
Ячмінь	0,55	0,58	0,24
Кукурудза	0,64	0,64	0,55
Цукровий буряк	0,52	0,59	0,44
Лівобережний лісостеп			
Зернові	0,30	0,61	0,69
Озиме жито	0,43	0,52	0,41
Озима пшениця	0,48	0,45	0,90
Ячмінь	0,46	0,53	0,49
Кукурудза	0,41	0,30	0,19
Цукровий буряк	0,76	0,62	0,86

Закінчення табл. 4.6

1	2	3	4
<u>Правобережні провінції степових зон</u>			
Зернові	0,76	0,67	0,64
Озима пшениця	0,83	0,74	0,55
Кукурудза	0,83	0,96	0,56
Соняшник	0,92	0,96	0,62
<u>Лівобережна провінція степових зон</u>			
Зернові	0,56	0,55	0,56
Озима пшениця	0,81	0,58	0,37
Кукурудза	0,66	0,50	0,26
Соняшник	0,72	0,56	0,40
<u>Передкарпаття, Карпати</u>			
Зернові	0,36	0,48	0,20
Озима пшениця	0,58	0,68	0,23
Озиме жито	0,30	0,24	0,12
Льон-довгунець	0,34	0,10	0,10
Картопля	0,10	0,10	0,10

Залежно від того, наскільки правильно оцінюватимуться ґрунти за природними властивостями, настільки правильним буде зроблений земельний кадастр взагалі. Отже, бонітування ґрунтів, яке дає вихідний матеріал для економічної оцінки земель, має дати правильну відповідь – наскільки одні ґрунти за своєю природною правоздатністю кращі або гірші від інших, тобто дати порівняльну оцінку якості ґрунтів.

З урахуванням часткового впливу кожної природної ознаки на урожайність відповідних сільськогосподарських культур щодо кожної агровиробничої групи ґрунтів земельно-оціночного району визначають остаточні бали бонітету за формулою:

$$B_{ij} = \frac{B_{1ij} * B_{o1ij} + B_{2ij} * B_{o2ij} + \dots + B_{nij} * B_{onij}}{K_{d1ij} + K_{d2ij} + \dots + K_{dnij}}, \quad (4.14)$$

де  $B_{ij}$  – загальний бал бонітету  $i$ -ї агрогрупи ґрунтів;

$B_{1ij}, B_{2ij}, \dots, B_{nij}$  – бал бонітету ґрунтів за окремими властивостями  $i$ -ї групи;

$K_{d1ij}, K_{d2ij}, \dots, K_{dnij}$  – коефіцієнти детермінації за окремими властивостями ґрунтів  $i$ -ї культури.

Складені бонітувальні шкали оцінки ґрунтів підлягають перевірці. Для цього потрібно застосувати ціну одного бала бонітету ґрунту, як частки від ділення показника природної властивості еталонного ґрунту на 100.

За конкретною ціною бала розраховують розмір природної ознаки на відповідній агрогрупі ґрунтів у будь-якому господарстві

земельно-оціночного району. Одержану величину зіставляють з фактичним показником природної ознаки, відображеної у земельно-кадастрових матеріалах господарства. При цьому доцільно перевірку проводити на тих агрогрупах ґрунтів, які не піддавалися суттєвому впливу несприятливих природних процесів або антропогенної діяльності.

Приклад розрахунків наведено в табл. 4.7.

Якщо різниця між розрахунковою і фактичною величиною природної ознаки не перевищує 5%, то можна вважати, що бонітувальна шкала складена правильно, вважається достовірною і подається на затвердження спеціальної земельної оціночної комісії обласної державної адміністрації. Затверджена шкала бонітування ґрунтів є підставою для проведення порівняльної оцінки ґрунтів всередині конкретних землеволодінь.

Більш доцільною є перевірка часткових шкал бонітування ґрунтів, внаслідок чого за ціною бала бонітету ґрунтів за сільськогосподарськими культурами можна в окремому господарстві визначити розрахункову урожайність конкретної культури. Для цього розраховують середньозважений бал бонітету господарства загалом за формулою:

$$B_{\text{с.зв.}} = \frac{P_1 B_1 + P_2 B_2 + \dots + P_n B_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, \quad (4.15)$$

де  $B_{\text{с.зв.}}$  – середньозважений бал бонітету ґрунтів у господарстві;  
 $P_1, P_2, \dots, P_n$  – площа оцінюваних агрогруп ґрунтів господарства, га;  
 $B_1, B_2, \dots, B_n$  – бал бонітету ґрунту за розрахунковою шкалою.

Ціну бала визначають у земельно-оціночному районі, до якого входить господарство, як частку від ділення величини урожайності відповідної культури із агрогрупи, прийнятої за еталон, на 100.

За розрахунковим балом бонітету ґрунту і ціною одного бала бонітету визначають середню урожайність культур в господарстві, яку зіставляють із середньою фактичною урожайністю. Як і у попередньому випадку, фактичні і розрахункові величини не мають відрізнятися на  $\pm 5\%$ , після чого шкали затверджують і застосовують для проведення земельно-оціночних робіт.

Таблиця 4.7

## Розрахунок балів бонітету ґрунту за природними ознаками

1	Властивості ґрунтів та їх бальна оцінка										Поправні коефіцієнти на																														
	Глибина гумусових горизонтів		Вміст гумусу в орному шарі		Вміст фізичної глини			Вага бонітету за властивостями ґрунту					Кислотність (рН)		Остаточний бал бонітету																										
	фактична, см	ознаки	бал	фактична, см	ознаки	бал	фактична, см	ознаки	бал	фактична, см	ознаки	бал	фактична	коефіцієнт		Засолення	Оглеєння	Скелетність																							
2	фактична, см	84	3	ознаки	бал	4	фактична, см	2,8	5	6	56	6	ознаки	бал	7	8	22	8	фактична, см	60	9	9	60	10	бал	11	65	12	5,3	13	0,87	14	-	15	-	16	-	17	-	18	18
56A	67	84	3	ознаки	бал	4	фактична, см	2,8	5	6	56	6	ознаки	бал	7	8	22	8	фактична, см	60	9	9	60	10	бал	11	65	12	5,3	13	0,87	14	-	15	-	16	-	17	-	18	57

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Які фактори визначають ґрунтоутворний процес на території України?
2. Що покладено в основу класифікації ґрунтів?
3. Охарактеризувати ґрунти Лісостепу, Півдня, Передкарпаття, гірських областей Карпат та Криму.
4. Поняття бонітування ґрунтів, його завдання і зміст.
5. Основні ознаки і властивості ґрунтів, які є характерними для різних зон України.
6. Як розрахувати валові запаси гумусу в ґрунті; запаси рухомих форм поживних речовин?
7. Показники природних властивостей ґрунтів.
8. Що покладено в основу складання шкал бонітування ґрунтів?
9. Від чого залежить, якою буде шкала бонітування – замкнута чи розімкнута?
10. За якими трьома основними природними ознаками проводять бонітування на території України?
11. Поняття земельно-оціночного району, як визначається в ньому ціна балу?
12. Як визначається бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів?

## ЛІТЕРАТУРА

1. Володін М.О. Основи земельного кадастру : навч. посіб. / М.О. Володін. – К., 2000. – 320 с.
2. Докучаев В.В. Избранные сочинения / В.В. Докучаев. – М. : Государственное изд-во с.-х. литературы, 1949. – . – Т. III : Картография, генезис и классификация почв. – 1949. – 447 с.
3. Крикунов В.Г. Ґрунти і їх родючість : підручник / В.Г. Крикунов. – К. : Вища школа, 1993. – 287 с.
4. Магазинчиков Т.П. Бонитировка почв в составе земельного кадастра / Т.П. Магазинчиков. – Львов, 1973. – 76 с.
5. Магазинчиков Т.П. Земельний кадастр / Т.П. Магазинчиков. – Львів : Світ, 1991. – 425 с.
6. Методика разработки земельного кадастра в Украинской СССР. – К. : Урожай, 1974. – 44 с.
7. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / За ред. М.Г. Ступеня. – Львів : Апріорі, 2003. – 341 с.

## РОЗДІЛ 5

### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ І ЗАВДАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

#### 5.1. Поняття і завдання економічної оцінки земель

Економічна оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру, яка дає кількісну характеристику об'єктивно існуючої ґрунтової родючості за економічними показниками. Вона полягає у визначенні економічного ефекту від використання різних за якістю земель з урахуванням відмінностей у продуктивності праці працівників сільського господарства за досягнутого рівня інтенсивності землеробства.

Економічна оцінка земель ширше поняття, ніж бонітування ґрунтів. Вона ставить своїм завданням визначення порівняльної цінності економічної родючості ґрунтів, переважно у вигляді дійсної родючості та місцеположення земель. Економічна оцінка земель не виключає також визначення порівняльної цінності потенціальної родючості ґрунтів, що має виражатися у вигляді перспективної оцінки земель.

Завдання практичного застосування даних оцінки земель у сільському господарстві, міжгалузевому аспекті і під час створення кадастру природних ресурсів зумовляють особливості методичних підходів до виявлення впливу різних природно-економічних умов на рівень продуктивності праці, економічні результати виробництва. У зв'язку з цим існують різні підходи до обґрунтування методик оцінки земель щодо вибору критерію і показників економічної оцінки земель і навіть самого поняття економічної оцінки земель.

Тривалий час економічною оцінкою землі вважали оцінку землі як основного засобу виробництва у сільському господарстві, тобто обмежуючись лише економічною оцінкою земель сільськогосподарського призначення. Цілком очевидно, що економічна оцінка земель має охоплювати всі землі країни, які є об'єктом державного земельного кадастру. Отже, економічна оцінка земель – це оцінка їх як природного ресурсу і основного засобу виробництва у сільському господарстві.

Економічна оцінка земель разом із бонітуванням ґрунтів становить єдиний земельно-оціночний процес під назвою «оцінка земель». Вони тісно зв'язані між собою спільністю мети, спираються на єдині дані реєстрації землеволодінь, землекористувань, обліку кількості та якості земель, матеріали спеціальних обстежень і джерела економіко-статистичної інформації про виробничі показники використання оцінюваних земель.



Бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель розглядають як єдиний процес визначення продуктивної здатності земель, оскільки природні та набуті властивості ґрунтів, технологічні особливості і місцезнаходження земель, інтенсивність виробництва одночасно і взаємозв'язано впливають на продуктивність землеробської праці.

Головна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунти як природне тіло, без урахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва; за економічної оцінки землю розглядають як предмет праці і знаряддя виробництва у сільському господарстві. Економічна оцінка землі має з достатньою точністю відобразити відмінності як земель з огляду на економічну родючість за досягнутого рівня інтенсивності землеробства. Її проводять із врахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, місцезнаходження ділянок, затрат праці і засобів на одержання сільськогосподарської продукції. Однак цим суть економічної оцінки землі не вичерпується. Вона має враховувати необхідність раціонального використання не тільки земель сільськогосподарського призначення, а й усіх інших категорій земель, тобто оцінювати землю як просторовий базис у суспільному виробництві.

Економічна оцінка, на відміну від бонітування ґрунтів, дає оцінку земель не тільки за родючістю, а й місцезнаходженням їх відносно пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення. З іншого боку, для одержання однакової кількості продукції з одиниці площі на різних землях потрібна різна кількість затрат. Щоб визначити рівень впливу різних ґрунтів на процес суспільного виробництва, потрібно провести економічну оцінку земель.

Продуктивність праці визначається кількістю продукції, виробленої одним працівником за одиницю часу, яка характеризується обсягом фактичних затрат праці і засобів. У сільському господарстві, де предметом прикладання праці є земля, кількість суспільно необхідних затрат на одержання одиниці продукції залежить від якості земель і місцезнаходження їх відносно пунктів реалізації продукції і баз постачання. Найсприятливіші умови складаються на кращих за якістю земельних ділянках, ближче розміщених до пунктів реалізації продукції і баз постачання господарств. Звичайно, що на гірших землях вироблена продукція коштує дорожче, ніж на кращих, оскільки їй виробництво потребує більших затрат праці і засобів. Але на відміну від промисловості в сільському господарстві продукти продають за цінами, які відповідають затратам не середніх умов виробництва, а гірших, тобто гірших за якістю земель.

В економічній літературі кількість продукції зі середніх і кращих земель порівняно із гіршими визначають розміром земельної ренти, яка проявляється у вигляді диференціальної земельної ренти. Диференціальна земельна рента – це різниця між індивідуальною ціною виробництва і загальною, яка визначається умовами виробництва не на кращих і середніх, а на гірших землях.

На розмір земельної ренти і диференціального доходу впливають такі чинники: економічні, організаційно-господарські і природно-історичні. Економічні чинники переважно мають вплив на результати загальної оцінки земель і характеризуються різним обсягом затрат виробництва залежно від відстані сільськогосподарських підприємств до пунктів реалізації продукції, баз постачання матеріально-технічними засобами виробництва. Із віддаленням господарств від пунктів реалізації продукції, баз постачання земельна рента або диференціальний дохід знижуються. Це відбувається з двох причин: по-перше, доставка продукції і засобів виробництва стає дорожчою, збільшуються затрати, що призводить до зниження показників оцінки земель. По-друге, ближче до пунктів реалізації продукції інтенсивніше ведеться господарство і вирощуються більш інтенсивні, цінні культури і, навпаки, з віддаленням господарства воно змушене переходити до вирощування менш цінних культур. До економічних чинників слід також віднести стан дорожньої мережі, рівень професійної освіти фахівців і працівників сільського господарства, які переважно гірші у віддалених господарствах і, природно, призводять до зниження показників оцінки земель.

До організаційно-господарських чинників, які впливають на оцінку земель, можна віднести такі, як віддаленість земель від виробничих центрів сільськогосподарських підприємств, земельний устрій, склад і співвідношення земельних угідь. Із віддаленням ріллі від садиби зниження дохідності земель залежить від: зміни структури посівів культур у бік збільшення посівів екстенсивних (малоінтенсивних) культур; зростання затрат на переїзди і переходи; зниження урожайності внаслідок меншої забезпеченості добривами і низької культури землеробства.

Цінність земель певною мірою характеризується і формою земельного устрою території, коли невдало встановлені межі, невдала конфігурація, через смужкуватість та інші недоліки у землеволодінні призводять до збільшення затрат виробництва і, відповідно, зниження показників оцінки земель.

На результати оцінки земель також мають вплив склад і співвідношення земельних угідь. Загальна оцінка землеволодіння господарства буде вища в тих випадках, коли у складі земельних угідь переважатимуть площі ріллі, багаторічних насаджень.

Організаційно-економічні чинники, зазвичай, мають вплив на показники внутрігосподарської оцінки земель.

Природно-історичні фактори неоднаково впливають на результати оцінки земель залежно від економічного стану агроформувань. В екстенсивному господарстві використовується переважно природна родючість ґрунту і готових сил природи, а в інтенсивному господарстві земля розглядається переважно як засіб для прикладання праці і капіталу. Тому у першому випадку ціниться хімічний склад ґрунтів, наявний стан поживних речовин, тоді як у другому – зі широким застосуванням мінеральних добрив на першому місці можуть виявитися фізичні властивості ґрунту, їх здатність реагувати на додаткові дози поживних речовин.

Усі ці чинники мають вплив на величину, продуктивність і дохідність земель. Раніше запропоновані методики економічної оцінки землі не розкрили механізму одержання диференціальної ренти з різноякісних земель, оскільки передбачали оцінку земель за вартістю валової продукції, чистим доходом, окупністю затрат тощо.

Певним чином це питання було вирішене у Методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР, затвердженій у 1974 р., та у Загальносоюзній методиці оцінки земель (тимчасовій), схвалений у 1976 р., які передбачили оцінку земель разом з іншими показниками і за диференціальним доходом.

У методиці розробки земельного кадастру в Українській РСР 1974 р. [4] дохід, одержуваний з гектара оцінюваних земель, порівняно з доходом із відносно гірших земель називався різницевим, або додатковим, продуктом, (ДП), який визначався як різниця між валовим (ВП) і основним (ОП) продуктом. Іншими словами, весь валовий продукт розчленовується на основний і додатковий продукти. Як вказується в методиці, ОП =  $Z_{\phi} \cdot OZ_{\text{вих}}$ , тобто за вихідної окупності затрат (OЗ) основний продукт за своїм розміром прямо пропорційний фактичним затратам ( $Z_{\phi}$ ). Що вищі фактичні затрати, то більшим має бути обсяг основного продукту, а отже, то меншим буде розмір додаткового продукту. Отже, додатковий продукт є диференціальним доходом, який диференціює обсяг доходу залежно від фактичних затрат. Що вищі затрати, то менший обсяг диференціального доходу, і навпаки. Сумарний диференціальний дохід (ДД) складається з додаткового продукту I (ДПІ) і додаткового продукту II (ДПІІ).

$$DD = ДПІ + ДПІІ. \quad (5.1)$$

Диференціальний дохід I – це дохід, одержаний на різноякісних землях порівняно з гіршими землями за однакового (середнього) рівня затрат живої та уречевленої праці, тобто за однакового рі-

вня інтенсивності ведення господарства. Він створюється зазвичай за рахунок об'єктивних чинників (природна родючість, кліматичні умови, рівень ведення господарств) і визначається за формулою:

$$\Delta\Pi_1 = Z_{\text{вих}} (OZ_{\text{ф}} - OZ_{\text{вих}}). \quad (5.2)$$

Диференціальний дохід  $\Pi$  утворюється за рахунок дії суб'єктивних чинників і зазвичай за рахунок ефективності капітальних вкладень на землях різної якості, тобто за рахунок інтенсифікації виробництва, і визначається за формулою:

$$\Delta\Pi_{\Pi} = (Z_{\text{ф}} - Z_{\text{вих}}) (OZ_{\text{ф}} - OZ_{\text{вих}}). \quad (5.3)$$

Проведення меліоративних робіт, культуртехнічних заходів, робіт із захисту ґрунтів від ерозії та інше сприяє збільшенню доходу з одних і тих самих площ. На сучасному етапі і в перспективі цей шлях використання земель є найбільш доцільним.

Залежно від того, за рахунок чого утворюється чистий дохід сільськогосподарських підприємств, держава встановлює певний порядок вилучення диференціальної земельної ренти для створення однакових умов, або, як кажуть, вирівнювання економічних умов господарювання. У період соціалізму вирівнювання економічних умов господарювання відбувалося через доведення державного замовлення на сільськогосподарську продукцію.

Важливе значення мають дані економічної оцінки земель не тільки у вирівнюванні економічних умов господарювання через регулювання рентних відносин між сільськогосподарськими товаровиробниками і державою. На сучасному етапі дані економічної оцінки земель, особливо у грошовому виразі, мають бути підставою для науково обґрунтованого регулювання рентних відносин між державою і несільськогосподарськими підприємствами та організаціями, яким надано землю у користування.

Економічна оцінка земель має знайти відповідне місце у складі кадастру природних ресурсів країни, який дасть їхню порівняльну оцінку для вирішення різних народногосподарських завдань.

## **5.2. Роль економічної оцінки земель в організації міжгалузевого їх використання**

Регулювання рентних відносин здійснюється не тільки в сільському господарстві. Введення землі до складу основних виробничих фондів несільськогосподарських підприємств передбачає сплату земельного податку за надану землю у вигляді компенсаційних виплат.

Як результат розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства створюються умови, сприятливі для одних

галузей і несприятливі – для інших. Якщо внаслідок відведення земель землекористувачі несільськогосподарського профілю отримують високопродуктивні землі, то сільське господарство зазнає збитків. Тому прогнозовані зміни у складі земель мають супроводжуватися мінімальними втратами народного господарства. Важливою вимогою регулювання відносин між заінтересованою у відведенні земель і «потерпілою» сторонами є компенсація втрат, які зазначені сільськогосподарським виробництвом і які згідно з чинним земельним законодавством відшкодовуються у розмірі вартості рівновеликої площі земель із врахуванням вживання на новоосвоюваних землях заходів з їх окультурення і підвищення родючості ґрунтів. Однак на практиці їх не просто розрізнити.

Сьогодні діє певний порядок відведення земель для державних і громадських потреб, відшкодування збитків власникам землі і втрат сільськогосподарського виробництва внаслідок відведення земель, згідно з яким посилено засоби економічного захисту цінних земельних угідь. Позитивним при цьому є детальне врахування якості земель за матеріалами їх оцінки.

Враховуючи те, що найбільш правомірно у компенсації втрат сільськогосподарського виробництва виходити з розміру грошової оцінки земель, її розміру для конкретної земельної ділянки розраховують за формулою:

$$\Gamma = \frac{B}{B_{об}} H_o P, \quad (5.4)$$

де  $\Gamma$  – грошова оцінка земель, які відводяться для несільськогосподарських потреб, грн;

$B$  – бал загальної оцінки земельної ділянки, яка відводиться для зазначених потреб;

$B_{об}$  – середній бал загальної оцінки земель в області;

$H_o$  – грошова оцінка гектара земель в області, грн;

$P$  – площа відведених земель, га.

Нинішні нормативи затрат на освоєння нових земель достатньо зв'язані з рівнем використання земель. Однак вони недостатньо враховують тенденції росту чистого доходу з відведених земель і тому можуть бути використані впродовж невеликого періоду часу, після чого потребують уточнення і оновлення. Тому доцільно визначати грошову оцінку земель з урахуванням конкретних темпів росту чистого доходу із відведених для несільськогосподарських потреб земель.

Надаючи для несільськогосподарських потреб цінні земельні угіддя, суспільство несе втрати, оскільки ці землі практично втрачають можливість давати сільськогосподарську продукцію. Але

оскільки вибуття цих земель з обороту зв'язано з тривалим періодом, то й розмір компенсаційних затрат, і їх видучення не має бути одноразовим. У сучасних розрахунках визначають розмір компенсаційних виплат, виходячи із вартості освоєння малопродуктивних земель на сучасному етапі. Однак через декілька десятків років на освоєння малопродуктивних земель потрібно буде значно більше коштів, оскільки у майбутньому залишатимуться все менш продуктивні землі. У зв'язку з цим правильніше щорічно або періодично видучати компенсаційні виплати за відведення цінних земель у вигляді рентних платежів від розміру грошової оцінки земель, тобто плати за землю. Одноразова виплата компенсаційних коштів за надання земель для несільськогосподарських потреб не вигідна і для самих зацікавлених у відведенні земель підприємств. Це зумовлено тим, що такі виплати переважно становлять собою великі суми грошей, перерахування яких на освоєння малопродуктивних земель до використання відведених земель за призначенням, ставить у складні умови виробничо-фінансову діяльність зацікавлених підприємств, організацій і закладів.

Слід зазначити, що новоосвоювані землі за продуктивністю значно поступаються давно освоєним землям. Тому планування використання новоосвоюваних земель в області, районі має базуватися на даних порівняльної оцінки за їх продуктивністю.

Для об'єктивного оцінювання продуктивності земельного потенціалу області, району слід порівнювати коефіцієнти на основі розрахунків, одержаних із формули:

$$K_{np} = \frac{B_{oc}}{B_e}, \quad (5.4)$$

де  $K_{np}$  – коефіцієнт порівняльної продуктивності земель;  
 $B_{oc}$  – середньозважений бал загальної економічної оцінки освоєваних земель;

$B_e$  – середньозважений бал загальної економічної оцінки земель, відведених для державних і громадських потреб.

Що ближче коефіцієнт порівняльної продуктивності земель до одиниці, то менші втрати народного господарства у зв'язку з відведенням їх для несільськогосподарських потреб.

### **5.3. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів**

Економічна оцінка землі має досить важливе значення і у зв'язку зі створенням кадастру всіх природних ресурсів. Підраховано, що сумарна цінність природних ресурсів (земельних, лісових,

водних, надр) у народногосподарському балансі перевищує оцінку національного багатства нашої країни без урахування природних ресурсів. У зв'язку з цим особливо актуальною є проблема ведення кадастру природних ресурсів.

*Загалом під словом «ресурси» мають на увазі засоби, цінності, запаси, які у разі потреби можна використати. Природні ресурси становлять собою елементи природи, які використовуються як джерело засобів існування людей. Розрізняють земельні, лісові, водні, мінеральні ресурси, тваринний світ (корисна дика фауна).*



**Земля як природний ресурс** – це найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства.

З погляду цього визначення земля має цінність у будь-якій галузі народного господарства і виступає як ресурс.



Отже, **земельні ресурси** – це землі, які використовуються або можуть бути використані в галузях народного господарства.

Земельні ресурси є частиною природно-ресурсного потенціалу, який охоплює всі елементи природи. Разом із виробничими фондами і трудовими ресурсами земельні ресурси становлять виробничий потенціал, який є економічною основою і найважливішим чинником розвитку продуктивних сил та їх територіальної організації.

Земельні ресурси займають одне з найважливіших місць у складі інших природних і виробничих ресурсів. Зокрема, за даними академіка М.П Федоренка, у 70-х роках минулого століття сумарна народногосподарська цінність лісових ресурсів колишнього СРСР становила 840 млрд крб; сільськогосподарських угідь – 540 млрд крб; корисних копалин – 460 млрд крб; водних ресурсів – поверхневий стік і підземні води – 250 млрд крб.

Як бачимо із наведених даних, найбільшу цінність становлять лісові ресурси. Однак певну частку у такій оцінці займають земельні ресурси, оскільки лісові ресурси включають сумарну цінність землі, деревини і цілу низку корисностей лісу, який дає побічну продукцію, забезпечує ґрунтозахисну, водорегулюючу, вітрозахисну і рекреаційну функції. Не зовсім повна оцінка в цьому випадку дається земельним ресурсам лише за цінністю сільськогосподарських угідь. Зрозуміло, що у складі земельних ресурсів є інші угіддя, які

займають чималу питому вагу, мають відповідне народногосподарське значення і їх потрібно включати до складу земельних ресурсів.

Для створення і розвитку системи кадастрів природних ресурсів України є відповідне правове забезпечення. Законом України «Про основи містобудування» (1992 р.) (ст. 23) введено містобудівний кадастр населених пунктів, Лісовим кодексом України (1994 р.) введено державний лісовий кадастр, Водним кодексом (1995 р.) введено державний водний кадастр. Крім цього діє Кодекс України «Про надра» (1994 р.), яким передбачено ведення кадастру надр.

Оскільки серед природних ресурсів найбільшу питому вагу становлять земельні і лісові ресурси, які займають близько 90% всієї території країни, то передусім слід розглядати проблемні питання земельного і лісового кадастрів, а отже, і кадастрів інших природних ресурсів.

Нагромаджений практичний досвід ведення земельного кадастру в нашій країні і закордоном певною мірою дає змогу порівнювати кількісні, якісні та оціночні показники земельних ресурсів. Однак їх порівняння у натуральних (гектарах) і відносних (балах) величинах з показниками інших природних ресурсів є неправомірним через непорівнянність вихідних даних. Таке порівняння даних про різні природні ресурси у практичній діяльності потребує економічної оцінки всіх природних ресурсів для визначення перспективного використання останніх.

Аналізуючи загалом методичні положення і практичний досвід ведення земельного кадастру, можна виділити взаємозв'язані проблеми.

1. Найскладнішим питанням є визначення базисних (вихідних) показників урожайності сільськогосподарських культур і затрат на їх виробництво в розрізі оцінюваних агрогруп земель. У зв'язку з цим другим проблемним питанням є організація ведення земельного кадастру безпосередньо на території сільських рад.

2. Для ведення лісового кадастру важливим проблемним питанням є вибір предмета оцінки, у зв'язку з чим виділяють три підходи до цієї проблеми, а саме: приймати за предмет оцінки запаси деревини, лісові землі та лісоземельні угіддя.

3. З огляду на специфічні особливості лісового господарства, проблемною є не тільки оцінка лісоземельних угідь, але і виявлення різних корисностей лісу, побічної продукції, функцій з охорони навколишнього середовища, рекреації.

Як бачимо із завдань і змісту кадастрів різних природних ресурсів, цінність всіх видів останніх потребує всебічного їхнього вивчення, обліку та оцінювання в інтересах комплексного використання у суспільному виробництві.



Проблема ця нова, складна і потребує теоретичного обґрунтування вибору критерію і показників економічної оцінки природних ресурсів. Складність полягає у тому, що для всіх природних ресурсів слід вибрати (визначити) єдиний, узагальнюючий критерій і показники економічної оцінки природних ресурсів. Трудність зв'язана з тим, що різні природні ресурси мають різне цільове призначення і господарське використання. Наприклад, земельні ресурси виступають як засіб, і як основний засіб виробництва, лісові ресурси і надра виступають як сировинні ресурси, водні ресурси – як джерело водопостачання території, риборозведення та електроенергії. Тому для всіх природних ресурсів вибрати єдиний інтегральний критерій і показник оцінки важко.

Виділяють два підходи (концепції) до визначення економічної оцінки природних ресурсів: затратний і за одержаним ефектом. Затратна концепція, висунута академіком С.Г. Струмлініним і його послідовниками [6], базується на розмірі затрат, пов'язаних з освоєнням (відтворенням) природних ресурсів. Однак при цьому не враховано те, що наявність реальних вартісних відносин допустима у тому випадку, коли на відтворення природних ресурсів не затрачено людської праці. Зокрема, природна рослинність на сінокосах, пасовищах, природна деревна рослинність, надра, води загалом можуть і не супроводжуватися суспільно необхідними затратами, однак їх продукція оцінюється у вартісному відношенні. Виходячи з цього, затратна концепція оцінки природних ресурсів не має широкого застосування.

Друга концепція зв'язана з ефектом від експлуатації природних ресурсів, який виражається розміром диференціальної ренти, валового продукту, окупності затрат залежно від їх якості. Іншими словами, друга концепція базується на диференціальній ренті від використання різних природних ресурсів.

Для оцінки окремих природних ресурсів доцільно виділяти декілька показників, щоб розширити рамки застосування цих даних у вирішенні багатьох відомчих питань. Наприклад, у сільському господарстві, за даними земельного кадастру, з вартості валової продукції визначають продуктивність земель, з окупності затрат – ефективність їх використання, а з диференціального доходу – дохідність земель. Однак у міжгалузевому аспекті порівняльна оцінка природних ресурсів має встановлюватися за одним показником вартістю валової продукції з одиниці площі. Решта показників, в основу яких покладено затрати (окупність затрат, диференціальний дохід), не можуть повною мірою бути зіставними цінності всіх природних ресурсів, оскільки затрати на одиницю продукції у різних галузях залежать від рівня технічного прогресу і можуть часто змі-

нюватися. Задоволення потреб суспільства передбачає необхідність збільшення виробництва різної продукції, незважаючи інколи на великі затрати. З огляду на це усі державні заходи щодо розвитку суспільного виробництва мають базуватися на всебічному врахуванні економічної цінності кожного природного ресурсу. При цьому економічна оцінка природних ресурсів має дати відповідь на запитання: який ефект від експлуатації того чи іншого природного ресурсу. Що вищий ефект, то повніше задовольняються зростаючі матеріальні і духовні потреби людей, і навпаки. Критерієм економічної оцінки природних ресурсів має бути така економічна категорія, яка дає змогу порівняти ефективність використання всіх природних ресурсів. Найбільш повно цю функцію виконує показник росту продуктивності праці у суспільному виробництві, який покладено в основу розширеного відтворення і створення матеріально-технічної бази суспільства.



**Продуктивність праці** – рівень результативності суспільної праці, яка визначається кількістю часу, затраченого на одиницю продукції або на виконання конкретної роботи.

Звідси бачимо, що якість природних ресурсів може бути визначена і порівняна за обсягом продукції, одержаної з одиниці площі.

Найбільш розробленим є земельний кадастр, оцінка земель у складі якого базується на системі таких показників, як урожайність культур, вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний дохід. Дані земельного кадастру дають детальну характеристику земельних ресурсів з усіх його складових частин за сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища), які знаходять широке застосування у практиці організації найбільш раціонального та ефективного використання земель.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Дати визначення економічної оцінки земель.
2. У чому полягає відмінність економічної оцінки земель від бонітування?
3. Зазначити види економічної оцінки землі.
4. Що таке часткова економічна оцінка землі?
5. Що таке загальна економічна оцінка землі?
6. У чому полягає об'єктивна необхідність проведення економічної оцінки земель?
7. Основні чинники, які впливають на оцінку землі.

8. Суть визначення диференціального доходу, одержуваного з гектара оцінюваних земель.

9. Як використовують дані економічної оцінки землі в організації її міжгалузевого використання?

10. Місце економічної оцінки землі у складі кадастру природних ресурсів.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Водний кодекс України // Земельні відносини в Україні : законодавчі акти та нормативні документи. – К., 1998. – 96 с.

2. Кодекс України «Про надра» // Земельні відносини в Україні : законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – 107 с.

3. Лісовий кодекс України // Земельні відносини в Україні : законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – 83 с.

4. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – К., 1974. – 43 с.

5. Про основи містобудування : Закон України // Земельні відносини в Україні : законодавчі і нормативні акти, нормативні документи. – К., 1998. – 220 с.

6. Струмилин С.Г. Избранные сочинения / С.Г. Струмилин. – М., 1964. – . – .

Т. III. – 1964. – 328 с.

## РОЗДІЛ 6

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

#### **6.1. Науково-методичні положення економічної оцінки земель**

Питання про економічну оцінку земель набуло актуальності на початку 60-х років у зв'язку із потребами вдосконалення планування сільськогосподарського виробництва. Далі поглиблення методичних положень економічної оцінки земель було зумовлено також потребами економічного захисту цінних земельних угідь у зв'язку із зростаючими потребами відведення земель для державних і громадських потреб. У пошуку вирішення проблеми економічної оцінки земель активну участь взяли спеціальні науководослідні заклади, вчені навчальних закладів, проектні організації із землевпорядкування і окремі автори. Їхні дослідження було проведено у кілька етапів.

На першому етапі створення земельного кадастру цю роботу проводили у напрямі розробки теоретичних основ державного земельного кадастру і, зокрема, методичних положень економічної оцінки земель. Велика заслуга у цьому належить колективу колишнього Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства (ВНДІЕСГ) під керівництвом доктора економічних наук Черьомушкіна С.Д., який виконав у нашій країні фундаментальні дослідження з питань економічної оцінки земель. Критеріями економічної оцінки земель приймалися валовий продукт і чистий дохід, як різниця між величиною валової продукції і прямими витратами виробництва. Оцінка землі за валовим продуктом, як зазначає С.Д. Черьомушкін, дає можливість встановити цінність землі як засобу виробництва з огляду на вихід валової продукції на одиницю площі. Цей показник потрібен для диференційованого підходу до планування обсягу виробництва на 100 га земельної площі, раціонального використання сільськогосподарських угідь тощо. Оцінка землі за чистим доходом, вважав автор, дає можливість виразити відносну цінність землі з огляду на доходність (рентабельність), отриману з одиниці площі, і може бути використана під час диференційованого оподаткування, виявлення ренти тощо. Під час оцінки земель за чистим доходом рекомендовано враховувати місцеположення ділянок відносно великих міст, промислових центрів та шляхів сполучення.

Значний внесок у розробку теорії і методики економічної оцінки землі зробили П.М. Першин, С.Г. Струмилін, М.Л. Бронштейн, І.І. Лукінов, П.П. Маракулін, П.Ф. Веденічев, І.В. Дегтярьов, І.Р. Михасюк, Б.З. Харченко, М.П. Додонов, І.А. Розумний та ін. У роботах цих та інших авторів запропонована проводити оцінку земель за різними показниками, однак у всіх випадках вказані валовий продукт і затрати.

Дещо відмінну методику економічної оцінки землі висунув Г.С. Ніколенко (Казахський НДІЕОСГ), згідно з якою оцінка має проводитися за показниками співрозмірної урожайності і собівартості одиниці продукції кожної культури. Були пропозиції про проведення економічної оцінки земель за абсолютною урожайністю різних культур у перерахунку на кормові одиниці.

Активні дискусії, які точилися у 1960 – 1967 рр. щодо обґрунтування методики економічної оцінки земель, на другому етапі супроводжувалися виконанням експериментальних робіт з економічної оцінки земель.

За методикою Всесоюзного науково-дослідного інституту економіки сільського господарства, як найбільш визнаною, проводили роботи з економічної оцінки земель у різних зонах країни, в процесі яких вносили певні доповнення у неї. Такі роботи проводили в широкому масштабі у різних зонах РРФСР, в Україні, Молдові, республіках Середньої Азії, Прибалтійських республік та інших регіонах.

Значний за обсягом матеріал з розробки економічної оцінки земель був нагромаджений в Україні. У 1968 – 1970 рр. було проведено дослідні земельно-оціночні роботи у шести областях республіки, які передбачали проведення бонітування ґрунтів за методикою Ґрунтового інституту імені В.В. Докучаєва та Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства і агрохімії імені О.Н. Соколовського, а економічної оцінки земель – переважно за методикою ВНДІЕСГ. При цьому було враховано пропозицію Інституту економіки Академії наук України про оцінку земель за окупністю затрат, а також деякі пропозиції Українського науково-дослідного інституту економіки і організації сільського господарства ім. О.Г. Шліхтера. Проведена робота дала можливість розробити єдину методику земельного кадастру в республіці, яка було схвалено колегією Міністерства сільського господарства України та Президії Південного відділення ВАСГНІЛ 23 березня 1974 р. [4].

Упродовж 1974 – 1975 рр. у всіх областях України було проведено виробничі роботи з економічної оцінки земель, результати яких застосовані для планування сільськогосподарського виробництва.

Велику роботу з узагальнення різних методик і практичного досвіду економічної оцінки земель провів Державний науково-

дослідний інститут земельних ресурсів, як результат, 6 грудня 1976 р. Міністерство сільського господарства СРСР схвалило «Загальносоюзну методику оцінки земель (тимчасову)» [5]. Виконання земельно-оціночних робіт передбачало проведення загальної економічної оцінки земель із часткових економічних оцінок з врахуванням ефективності вирощування основних сільськогосподарських культур. За цією методикою загальну економічну оцінку земель проводили за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом, а часткові оцінки – за урожайністю культур, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Із прийняттям постанови Ради Міністрів СРСР від 10 червня 1977 р. «О порядку ведення государственного земельного кадастра» почався період організації ведення постійно діючої системи державного земельного кадастру, відомості якого завершуються економічною оцінкою земель.

Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженим зазначеною постановою, передбачено, що поруч із річними даними про наявність сільськогосподарських угідь, розподіл їх за видами і землевласниками один раз на п'ять років відповідні державні землевпорядні органи складають такі звіти з доповненням їх відомостями про якісний стан земель та їх оцінку. У зв'язку з цим на проектні організації зі землевпорядкування покладаються функції з проведення обмірних і дослідних робіт в обсягах, які забезпечують систематичне уточнення й оновлення даних, які входять до державного земельного кадастру, зокрема й даних економічної оцінки земель.

Із 1978 р. роботи з економічної оцінки землі проводяться в масштабі всієї республіки. Перший тур земельно-оціночних робіт на всій території країни виконано у 1980 р., повторні роботи проводили через кожні п'ять років, як результат, оновлено натуральні і вартісні показники продуктивної здатності земель у кожній області, адміністративному районі, господарстві за досягнутих рівнів інтенсивності землеробства.

Одержані дані з достатньою достовірністю відображають відмінності у родючості земель на різних рівнях у відносних величинах (балах).

## **6.2. Об'єкт, предмет і критерії економічної оцінки земель**

З положень Земельного кодексу України, які відтворено у статті 1 Закону України «Про оцінку земель» впливає, що об'єктом економічної оцінки земель, як і земельного кадастру загалом, є всі землі країни, віднесені до різних категорій і представлені різними угіддями.

Функціонування землі в усіх галузях народного господарства зумовлює необхідність ведення відповідної системи земельного кадастру, зокрема й економічної оцінки земель.

Економічна оцінка землі як наукова дисципліна охоплює певне коло знань про порівняльну цінність її з огляду на продуктивність, ефективність використання і дохідність. Ці знання базуються на порівняльній цінності найважливішої властивості землі – родючості ґрунтів. Предметом бонітування ґрунтів є їх родючість. При цьому предметом оцінки є природна родючість, а економічної оцінки – економічна родючість, тобто родючість як економічна категорія. Якщо у бонітуванні ґрунтів оцінці підлягають природні властивості землі як природного тіла, то предметом економічної оцінки земель, крім того, виступають і суспільно-економічні умови (затрати на виробництво продукції, місцеположення господарства).

Часто ґрунти і землю розглядають в одних випадках як різні, а в інших – як однакові поняття.

З погляду родючості земля і ґрунт – поняття ідентичні. Різниця лише в тому, що «земля» – загальніше поняття, ніж поняття «ґрунт», яке зв'язане з конкретною уявою про землю.

Земля може бути і чорноземною, і дерново-підзолистою і каштановою тощо. Що стосується ґрунту, то кожний з них єдиний у своєму роді. У зв'язку з цим чорнозем типовий, наприклад, це і ґрунт, і земля, але він різниться відповідними ознаками від іншого ґрунту, що також є землею. Під час розгляду бонітування ґрунтів підкреслюється, що предметом їх оцінки є природна родючість ґрунтів, а економічної оцінки – ефективна, або економічна, родючість.

За економічної оцінки земель у широкому розумінні порівнюються, оцінюються споживні вартості землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва у сільському господарстві. Ці споживні вартості землі виражаються якістю економічної родючості ґрунтів, яка є безпосереднім предметом оцінки земель.

Економічна родючість – об'єктивно існуюча категорія суспільного розвитку. Вона характеризується тим, що її корисні властивості повніше розкриваються в ході історичного розвитку науки, техніки, виробництва.

У земельному кадастрі ґрунт як носій родючості і предмет оцінки розглядають як єдине поняття, тому що спочатку у межах бонітування ґрунтів проводять оцінку природної родючості, а потім у межах економічної оцінки визначають економічну родючість, яка враховує об'єктивні економічні фактори (рівень ведення господарства, структуру посівних площ, спеціалізацію господарств тощо). Інакше не було б послідовності, наступності земельно-оціночних даних. Тому для бонітування ґрунтів та економічної оці-

нки земель вибирають єдиний вид земельно-оціночної, або, як її часто називають, таксономічної одиниці.

У практиці земельно-оціночних робіт *земельно-оціночною одиницею* приймають ґрунтові відміни, агровиробничі групи ґрунтів, оціночні групи земель. Основними оціночними одиницями є групи ґрунтів, виділені відповідно до загальнодержавного групування ґрунтів для характеристики та обліку якості земель. За умови забезпечення потрібною інформацією у різних обсягах земельно-оціночними одиницями можуть бути прийняті дрібніші таксономічні одиниці – ґрунтові відміни або більші – оціночні групи земель.

Використання землі виражається не тільки рівнем виробництва, а й характером використання окремих ділянок, що знаходять своє відображення у складі сільськогосподарських угідь. Особливості господарського використання окремих земельних угідь зумовлюють деякі особливості їх оцінки.

Для економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями, враховують вимоги окремих видів і порід насаджень до рельєфу, клімату, умов залягання ґрунтів, на яких розміщуються плодові насадження, до умов проростання. Тому агровиробнича група ґрунтів як земельно-оціночна одиниця економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями, характеризується однорідністю генетичного типу ґрунту, придатного для однієї породи, сорту, віку і строків дозрівання багаторічних насаджень. Багаторічні насадження оцінюють у плодоносному віці за виходом продукції з врахуванням її якості і виробничих затрат.

Природні кормові угіддя (сінокоси і пасовища) оцінюють у вигляді загальної оцінки земель за продуктивністю, окупністю затрат і диференціальним доходом. Продуктивність виражається у кормових одиницях за показниками вартості валової продукції. Для оцінки природних кормових угідь земельно-оціночною одиницею прийнято агровиробничу групу ґрунтів, яка характеризується однорідністю ґрунтового покриву, рельєфу, умов зволоження та особливостями рослинного покриву.

Об'єктивність економічної оцінки земель залежить від суті прийнятого для неї критерію. З одного боку, критерій – мірило для визначення, оцінки предмета, явища. Критерії визначення економічної оцінки земель як одиниці їх виміру встановлено пунктом 3 статті 200 Земельного кодексу України, згідно з яким 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 й дохідність з одиниці площі. З іншого боку, критерій економічної оці-



нки земель – це ознака істинності наших знань про предмет оцінки землі за певними показниками.

Істинність наших знань про порівняльну цінність економічної родючості як предмета оцінки характеризує величина продукції сільського господарства з урахуванням затрат на її виробництво.

Економічна оцінка землі має враховувати затрати на виробництво продукції за економічною родючістю землях. Враховуючи, що для одержання сільськогосподарської продукції мають використовуватися всі землі (кращі, середні і гірші), то гектар землі належить розглядати не тільки за якістю природної родючості, а в комплексі з виробничими умовами, тобто затратами виробництва (наявність трудових ресурсів, капіталовкладення, техніка, добрива, технологія вирощування культур тощо). Виходячи з цього, на кожному етапі суспільного розвитку складається певний обсяг суспільно необхідних (допустимих) затрат на виробництво тієї чи іншої продукції сільського господарства. Різниця індивідуальних і суспільно необхідних затрат на виробництво однакового обсягу сільськогосподарської продукції на відповідних землях дає економію затрат, яка є мірилом цінності земель.

Продуктивність праці як всезагальний критерій оцінки земель знаходить вираження у системі різних економічних показників, які мають розкривати його суть і відповідати завданням оцінки земель.

### **6.3. Показники економічної оцінки земель**

Розмаїтість аспектів і завдань практичного застосування даних економічної оцінки земель зумовлює потребу у розробці системи показників їх оцінки. Виходячи із завдань загальної і часткових економічних оцінок, які характеризують споживну вартість (цінність) землі, в процесі розвитку науково-методичних положень цієї складової частини земельного кадастру обґрунтовувалися різні показники економічної оцінки земель, а саме: урожайність у центнерах з гектара, грошові затрати на гектар, собівартість центнера продукції, затрати живої праці у людино-годинах на центнер продукції, валова продукція на одного працівника у грошовому виразі, співвідношення валової продукції і затрат тощо.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі та оцінці продуктивності, ефективності використання і дохідності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель мають відображати три показники:

- урожайність культур або вартість валової продукції;
- окупність затрат;

- диференціальний дохід.

Такий підхід цілком узгоджується з положеннями Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», де встановлено, що економічна оцінка землі має здійснюватися за показниками, які характеризують:

- продуктивність земель;
- ефективність використання земель;
- дохідність з одиниці площі.

Правильний вибір показників економічної оцінки земель має важливе значення, оскільки вони мають бути об'єктивними і мати відповідне практичне застосування. Тільки у цьому разі результати оцінки земель широко застосовуватимуться у виробничих умовах. Розрахунок показників проводять окремо за немеліорованими, зрошуваними й осушеними землями.

Різні аспекти економічної оцінки землі, виходячи з конкретних завдань і призначення, мають різні показники.

Часткову оцінку земель за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур проводять за урожайністю відповідних культур, окупністю затрат на їх вирощування і диференціальним доходом.

Загальну економічну оцінку землі проводять за вартістю валової продукції, окупністю затрат і диференціальним доходом.

Вихідним показником економічної оцінки земель є урожайність культур. За даними урожайності культур установлюють відповідні числові співвідношення і забезпечують порівняльну оцінку якості земель. Склад сільськогосподарських культур, відібраних для економічної оцінки земель, має бути характерним для території земельно-оціночного району. До обов'язкового переліку входять сільськогосподарські культури, які мають важливе виробниче і товарне значення, передусім основні зернові культури, цукровий буряк, картопля, льон, соняшник. Урожайність культур як показник оцінки земель має велике практичне значення для вирішення багатьох питань сільськогосподарського виробництва. Однак вона відображає якість землі тільки за рівновеликих затрат на її одержання.

Складність економічної оцінки землі за урожайністю сільськогосподарських культур полягає в тому, що урожайність окремої культури не може дати всі відомості про якість земель. За показником урожайності культури можна одержати тільки порівняльну оцінку землі за ефективністю вирощування відповідної культури. Найбільш точним вимірником якості земель за урожайністю сільськогосподарських культур слугує їх вартісне вираження через визначення вартості валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу. Вартість валової продукції формує основна і частина побічної продукції.

Вартість валової продукції (ВП) визначають за всіма культурами з урахуванням площі посіву, урожайності і ціни, що виражається формулою:

$$\text{ВП} = P \cdot U \cdot Ц, \quad (6.1)$$

де  $P$  – посівна площа культури, га;

$U$  – урожайність культури, ц/га;

$Ц$  – ціна продукції, крб/ц.

Продуктивність землі, виражена у вигляді урожайності культур і вартості валової продукції, характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту за рівновеликих затрат на одиницю площі. Результати такої оцінки можуть бути використані в плануванні урожайності, визначенні обсягів виробництва і розподілу сільськогосподарської продукції.

Для економічної оцінки земель вихід валової продукції на землях різної якості слід ув'язувати із затратами виробництва. Слід мати на увазі, що тільки кількість продукції, віднесена до рівновеликих виробничих витрат, або обсяг рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції, виражає якість земель. Відмінності щодо якості земель визначають ефективністю рівновеликих затрат, вкладених у землю неоднакової якості.

Валовий продукт за досягнутого рівня інтенсивності землеробства і сумарні затрати на його одержання відображають рівень виробництва й абсолютну родючість земель. Обсяг продукції, виробленої на різних за якістю землях за рівновеликих затрат, є результатом відмінностей у продуктивності землеробської праці і відображає відмінності в якості земель.

Правильно встановлені розміри валової продукції і затрат можуть бути покладені в основу розрахунків інших показників економічної оцінки земель. Основна складність у визначенні валової продукції та її порівнянні із затратами полягає в тому, що чинні ціни з багатьох видів продукції значно відхиляються від їх вартості. Визначення валової продукції різних культур через зернові і кормові одиниці також не забезпечує потрібного взаємозв'язку із затратами.

Поруч із зональними закупівельними цінами в оцінці земель слід застосовувати такі ціни на сільськогосподарську продукцію, які, по-перше, можна порівнювати на всій території країни, а по-друге, відображають сучасний рівень суспільно необхідних затрат на виробництво відповідної сільськогосподарської продукції. З цією метою для проведення економічної оцінки землі у попередні роки було розроблено єдині, так звані кадастрові ціни, які базуються на суспільно необхідних затратах у гірших умовах виробництва.

Оскільки основним видом рослинницької продукції є зерно, то й граничний суспільно необхідний рівень затрат встановлювався

відносно гірших умов виробництва зернових культур. Вартісна співрозмірність цін за видами продукції забезпечується тим, що вони встановлюються як відношення їх середньої собівартості до середньої собівартості зерна в країні загалом.

Кадастрова ціна на зерно складається з двох елементів [1]:

- собівартості (С) центнера зерна в гірших природно-економічних умовах виробництва, де вона в середньому була прийнята 18,5 крб/ц;
- безрентного додаткового продукту, який становить 35% відносно собівартості продукції.

Отже, кадастрова ціна (ЦК) одного центнера зерна в середньому (без рису) становила:

$$\text{ЦК} = \text{С} + \text{С} \times 0,35 = 18,5 + 18,5 \times 0,35 = 25,0 \text{ крб/ц.} \quad (6.2)$$

Якщо прийняти середню собівартість зерна за одиницю, то, наприклад, за собівартості одного центнера цукрового буряку, яка в середньому в країні становить 0,37 одиниці, і кадастрової ціни на зерно 25,0 крб/ц, кадастрова ціна на цукрові буряки (фабричні) становить  $(0,37 \times 25) = 9,25$  крб/ц.

Аналогічно було розраховано кадастрові ціни й на інші види рослинницької продукції.

У сучасних економічних умовах ціни на сільськогосподарську продукцію значно відрізняються від раніше розроблених кадастрових цін. Тому для визначення вартості валової продукції рослинництва слід приймати ціни з врахуванням стану інфляції грошей.

Розрахунки вартості валової продукції ведуть, виходячи із фактичної структури посівів культур або так званого структурного гектара. Для цього потрібно мати площі посівів кожної культури і раніше визначену урожайність у розрізі агрогруп земель.

Для контролю розрахунків вартості валової продукції з одиниці площі за агрогрупами земель слід порівняти їх зі середньою вартістю валової продукції з одного гектара в земельно-оціночному районі.

Якщо раніше визначена вартість валової продукції у розрізі оцінюваних агрогруп земель не перевищує 10-15% від вартості валової продукції в земельно-оціночному районі, то вона урівноважується з останньою і приймається для складання шкали загальної оцінки земель. Поправки вносять пропорційно до площ агрогруп земель з оберненим знаком неув'язки.

Окупність затрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання. Тому під час оцінки земель слід порівняти показники окупності затрат на різноякісних землях за порівнянного рівня інтенсивності землеробства. Окупність затрат визначається спів-

відношенням показників продуктивності і затрат на конкретних землях. Звідси окупність затрат (ОЗ) дорівнює:

$$OZ = \frac{ВП}{З}, \quad (6.3)$$

де З – затрати на виробництво валової продукції на оцінюваних землях, крб.

Для загальної економічної оцінки земель затрати на виробництво валової продукції на і-й агрогрупі земель розраховують за формулою:

$$Z_i = Z_{j_1}V_{j_1} + Z_{j_2}V_{j_2} + \dots + Z_{j_n}V_{j_n}, \quad (6.4)$$

де  $Z_{j_1,2,\dots,n}$  – середні в земельно-оціночному районі затрати на вирощування j-ї культури, крб;

$V_{j_1,2,\dots,n}$  – питома вага посівів j-ї культури.

Показники окупності затрат за певних рівнів інтенсивності землеробства визначають нормативи рентабельності виробництва. Оцінку земель за окупністю затрат використовують для обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур, удосконалення цін на сільськогосподарську продукцію, прогнозування урожайності і валових зборів продукції землеробства за відповідних рівнів рентабельності виробництва. У зв'язку з цим для розв'язання землевпорядних задач необхідні дані економічної оцінки земель за ефективністю вирощування всіх сільськогосподарських культур, районованих в окремих природно-економічних зонах.

Економічна ефективність сільськогосподарського виробництва на кращих і гірших землях характеризується показниками чистого доходу, який визначається як різниця між вартістю валової продукції і витратами виробництва на її одержання.

Диференціальний дохід становить додаткову частину чистого доходу, створюваного продуктивнішою працею на землях кращої якості відносно гірших умов виробництва. Диференціальний дохід є кількісною характеристикою відносної родючості земель, яка виражається обсягом економії суспільних затрат на оцінюваних землях порівняно з менш родючими землями. Розраховують диференціальний дохід (ДД) за формулою:

$$ДД = ВП - 1,35 \cdot З, \quad (6.5)$$

де ВП – вартість валової продукції, крб/га;

З – затрати, крб/га.

Показники диференціального доходу розраховують в абсолютних (грн/га) і відносних (бали) величинах. Крім того, ці показники можуть виражатися величиною питомої ваги у валовому продукті (d), яка дорівнює:

$$d = \frac{ДД}{ВП}. \quad (6.6)$$

Введення показника питомої ваги диференціального доходу у валовій продукції зумовлено тим, що він є найбільш стабільною величиною, на відміну від абсолютної його величини, яка змінюється залежно від рівня інтенсивності землеробства.

Розмір диференціального доходу є основою для вирівнювання економічних умов господарювання і вдосконалення госпрозрахункових відносин сільськогосподарських підприємств із державою. Економія суспільних затрат у вигляді диференціального доходу розглядається як загальний критерій оптимальності у планових розрахунках щодо використання земель.

Вибір виду доходу як показника економічної оцінки земель потрібно обґрунтовувати у кожному конкретному випадку. Так, наприклад, для визначення розміру компенсації за вилучення земель із сільськогосподарського обороту дуже часто рекомендується застосовувати показник оцінки земель з чистого доходу. Це правильно у тому разі, коли земельна ділянка забезпечує одержання чистого доходу. Однак деякі земельні ділянки, особливо у гірських районах, іноді не забезпечують одержання чистого доходу, хоч за певних умов вони можуть давати чистий дохід. Тому визначення розміру компенсації втрат сільськогосподарського виробництва краще проводити за показником вартості валової продукції.

Аналіз та оцінку виробничої діяльності сільськогосподарських підприємств найбільш доцільно проводити за диференціальним доходом, оскільки він показує, яка частина валового продукту одержана у господарстві за рахунок якості землі (додатковий продукт I) і яка частина його одержана за рахунок інтенсивності землеробства (додатковий продукт II). Інші завдання, які стосуються загальних напрямів використання земельних ресурсів, можуть виконуватися за показниками чистого доходу.

Отже, вихідними даними для економічної оцінки земель є кількість продукції з гектара оцінюваних земель і затрати на її виробництво.

На їх основі розраховують усі показники економічної оцінки земель:

- вартість валової продукції;
- окупність затрат;
- диференціальний дохід.

Для економічної оцінки земель слід встановити продуктивність затрат живої та уречевленої праці за порівнянних рівнів інтенсивності землеробства. Різниця між вартісною величиною земле-

робської продукції і затратами на її виробництво дає абсолютний показник маси додаткового продукту і є матеріальною основою диференціального доходу, а співвідношення між вартістю продукції і затратами – відносний показник окупності затрат.

Обчислення і порівняння середніх показників за багаторічними даними на різних за якістю землях дає змогу виявити відмінності в існуючій економічній родючості ґрунту. При цьому важливе значення має кількісне вираження, за рахунок чого складаються ці відмінності; наскільки за рахунок різниці у родючості і наскільки за рахунок різниці в інтенсивності землеробства. Якщо за вихідну величину розрахунків прийняти землі, які за середнього рівня інтенсивності забезпечують тільки суспільно необхідну норму дохідності, то всі порівняно кращі землі одержать вищу, а всі гірші – нижчу економічну оцінку. Кількісним виразом у першому випадку є обсяг різницевого продукту, тобто перевищення додаткового продукту над середньою суспільно необхідною нормою доходу (позитивна величина), а у другому – його зниження проти тієї самої середньої суспільно необхідної норми (від'ємна величина).

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. У чому полягає необхідність проведення економічної оцінки землі?
2. В яких роках було проведено основні виробничі роботи з економічної оцінки земель?
3. Коли було схвалено Загальносоюзну методику оцінки земель?
4. Які показники покладено в основу проведення загальної економічної оцінки земель?
5. Які показники покладено в основу проведення часткової економічної оцінки земель?
6. Що є об'єктом економічної оцінки землі?
7. Що є предметом економічної оцінки землі?
8. В яких одиницях визначаються показники економічної оцінки земель?
9. Основні критерії економічної оцінки земель та методи їх визначення.
10. Застосування кадастрових цін під час визначення диференціального доходу.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Лукинов И.И. Воспроизводство и цены / И.И. Лукинов. – М. : Экономика, 1978. – 77 с.
2. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр / Т.П. Магазинщиков : – Львів : Світ, 1991. – 425 с.
3. Маракулин П.П. Эффективность использования земли / П.П. Маракулин. – К. : Урожай, 1978. – 80 с.
4. Методика разработки земельного кадастра в Украинской ССР. – К., 1974.
5. Михасюк И.Р. Экономическая оценка земли и регулирование рентных доходов колхозов / И.Р. Михасюк. – М. : Экономика, 1970. – 125 с.
6. Михасюк І.Р. Земельний кадастр і диференціальна рента / І.Р. Михасюк. – Львів : Вид-во Львів. ун-ту, 1971. – 167 с.
7. Общесоюзная методика оценки земель. – М., 1976.
8. Харченко Б.З. Оценка земли в экономическом анализе сельскохозяйственного производства / Б.З. Харченко // Актуальные проблемы рационального использования и охраны земельных ресурсов ССР. – 1978. – С. 72-83.
9. Черемушкин С.Д. Теория и практика экономической оценки земли / С.Д. Черемушкин. – М., 1963. – 280 с.



## РОЗДІЛ 7

### МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

### ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

#### 7.1. Підготовчі роботи

Земельно-оціночний процес як сукупність взаємозв'язаних і послідовних дій зі встановлення показників порівняльної оцінки земель охоплює такі стадії:

- підготовчі роботи;
- земельно-оціночні роботи;
- оформлення і видача матеріалів оцінки земель [7].

Кожна із цих стадій складається з елементів, конкретних дій з виконання земельно-оціночних робіт.

Під час підготовчих робіт збираються потрібні вихідні дані для проведення земельно-оціночних робіт. При цьому зміст робіт залежить від того, в який період проводиться економічна оцінка земель. Якщо між бонітуванням ґрунтів та економічною оцінкою земель утворився певний розрив (два-три роки), то може виникнути потреба в уточненні матеріалів бонітування ґрунтів, ґрунтових та інших спеціальних обстежень, групування ґрунтів.

На стадії підготовчих робіт слід проаналізувати дані раніше проведеної економічної оцінки земель, виявити недоліки в їх достовірності, вивчити думку фахівців сільського господарства про якість раніше виконаних робіт з оцінки земель.

Водночас потрібно також підготувати бланки земельно-оціночних формулярів для збору вихідної інформації з оцінки земель. Крім того, слід зібрати низку інших даних, а саме:

- про структуру посівів культур за агрогрупами ґрунтів у господарствах земельно-оціночного району;
- про вартість одного кубометра поливної води і затрати на утримання міжгосподарської осушувальної мережі у розрахунку на один гектар сільськогосподарських угідь тощо.

Структура посівів культур береться з матеріалів удосконалення сівозмін, робочих проектів організації вирощування сільськогосподарських культур, проектів землеустрою, в яких є схеми попередників культур або рекомендованого розміщення культур у полях сівозмін. При цьому окремо на картографічному матеріалі слід заздалегідь визначити кількість і межі оцінюваних агрогруп ґрунтів із таким розрахунком, щоб їх було не більше п'яти. Існуючими методичними і технічними вказівками передбачено, що для оцінювання

агрогрупи ґрунтів об'єднуються агровиробничі групи ґрунтів оціночного району за ознакою фактичного використання їх у польових, овочевих, кормових, ґрунтозахисних, сінокосно-пасовищних та інших сівозмінах, залежно від генезису і комплексу таких природних властивостей, як еродованість, гранулометричний склад, ґрунтове зволоження, кислотність, засолення, скелетність.

Для збору вихідних даних із загальної сукупності господарств, які входять до складу земельно-оціночного району, виділяються господарства (не менше ніж 20), в яких структура посівних площ близька до середньорайонної. Якщо у земельно-оціночному районі є господарства з рівномірним розподілом площ об'єднаних агрогруп, то їх кількість може бути меншою. Дані про посівні площі збирають за 5-7 років. У тих випадках, коли структуру посівних площ приймають за один рік, кількість господарств у виборці слід збільшити до 30-40.

Площі посівів культур у розрізі об'єднаних груп ґрунтів визначають у такому порядку:

- прозора калька або плівка з нанесеними межами об'єднаних груп ґрунтів суміщається з креслеником попередників або планом рекомендованого розміщення культур у полях сівозмін;
- за калькою або плівкою визначають площі посівів всіх культур за кожен рік з ув'язкою до звітного обсягу посівних площ за культурами і загалом у господарстві, наведених у земельно-оціночному формулярі.

У процесі підготовчих робіт потрібно уточнити матеріали земельно-оціночного районування території, одержані на початковому етапі земельно-оціночних робіт, оскільки після проведення бонітування ґрунтів можуть відбутися зміни в спеціалізації господарств, які входять до складу земельно-оціночного району, що може порушити його однорідність. Однорідною вважають спеціалізацію у тих випадках, якщо показники товарності і структури посівів культур коливаються навколо подвійного середньоквадратичного відхилення ( $\pm 2\sigma$ ) від середньорайонного показника для великих вибірок господарств або в межах  $\pm 3\sigma$  для малих вибірок з кількістю господарств менше ніж 22. Бажано, щоб в оціночному районі урожайність, валова продукція, затрати та основні виробничі фонди в розрахунку на один гектар мали такі самі межі відхилень.

Господарства, які не відповідають таким умовам, відносять до сусідніх земельно-оціночних районів або ж виділяють в окремий оціночний район.

## 7.2. Заповнення земельно-оціночних формулярів і обробка вихідної економіко-статистичної інформації

Головним джерелом статистичної інформації для заповнення земельно-оціночних формулярів є річні звіти господарств, здебільшого за семирічний період, за винятком першої таблиці, в якій дані про виробництво продукції рослинництва передбачаються за 16 років. У двох останніх таблицях інформацію подають за три роки.

Для оцінки земель в Україні передбачають збір інформації у двох таких документах:

- земельно-оціночний формуляр збору економіко-статистичної інформації для оцінки земель в усіх господарствах, які займаються сільськогосподарським виробництвом;
- формуляр збору вихідної інформації для оцінки земель під багаторічними насадженнями в спеціалізованих господарствах.

У першому формулярі збору даних передбачено вісім таблиць:

- наявність виробничих ресурсів;
- хімічна меліорація і внесення добрив загалом у господарстві;
- внесення добрив під культури;
- реалізація продукції, всього;
- чистий дохід (прибуток) і збиток;
- площа, збір врожаю і затрати на виробництво продукції;
- площа садів, виноградників та інших багаторічних насаджень, валовий збір продукції і затрати в неспеціалізованих господарствах;

- площа і валовий збір продукції кормових угідь.

Перша таблиця формуляра має чотири розділи:

- дані обліку земель;
- основні засоби виробництва;
- трудові ресурси;
- вартість валової продукції в порівняльних цінах рослинництва і тваринництва.

Інформацію про трудові ресурси і вартість валової продукції наводять за трирічний, основних засобів – за п'ятирічний період. Усі інші таблиці заповнюють за семирічний період, крім четвертої таблиці, яку заповнюють за трирічний період.

Формуляр збору вихідної інформації для оцінки земель під багаторічними насадженнями в спеціалізованих господарствах містить три таблиці:

- виробництво продукції плодово-ягідних насаджень і виноградників;
- зрошувані багаторічні насадження;

- реалізація продукції плодово-ягідних насаджень, виногра-дників, рози і лаванди.

Формуляри заповнюють спеціалісти господарств. Організацію і контроль виписки даних покладено на спеціалістів районних агропромислових формувань. Заповнені формуляри здають в обласне управління сільського господарства, де разом зі спеціалістами Інституту землеустрою НУААН їх перевіряють і передають до обчислювального центру (ОЦ) області. Для обробки інформації в обчислювальному центрі передбачено відповідну систему кодування областей, адміністративних районів, а також шифрування земельно-оціночних районів, господарств і економіко-статистичних показників.

Під час роботи з формулярами на всіх етапах їх проходження (район, область, ОЦ) здійснюється контроль інформації в таких формах:

- візуальний контроль;
- контроль на основі ув'язки даних;
- машинний контроль.

Візуальний контроль дає змогу виявити помилки на основі порівняння даних за роками, експертних оцінок окремих показників спеціалістами, порівняння даних загалом за господарствами з аналогічними даними на меліорованих землях, перевірки ідентичності одиниць виміру.

Контроль на основі ув'язки даних передбачає арифметичну перевірку результатів через додавання складових частин. Дані погоджують як у самих таблицях формулярів, так і між його окремими таблицями.

Машинний контроль проводять в обчислювальному центрі. Він також заснований на перевірці погоджень вихідних даних таблиць.

Виявлені на кожному етапі перевірки помилки підлягають виправленню, після чого вихідна економіко-статистична інформація приймається ОЦ для обчислення показників оцінки земель.

### **7.3. Визначення оціночних показників агропроборобничих груп ґрунтів земельних угідь**

#### **7.3.1. Визначення урожайності культур**

Визначення показників економічної оцінки земель у розрізі агрогруп ґрунтів становить основне завдання земельно-оціночного процесу. Основним методом їх визначення є вибірковий метод статистичного дослідження на основі законів великих чисел. При цьому вибірці формують на основі не випадкового відбору об'єктів у природі, а масових господарських даних, які цілеспрямовано систе-

матизують за сукупністю в рамках земельно-оціночних районів за визначеною програмою. Програмою передбачено групування об'єктів як за якісним складом ґрунтів, так і за економічними показниками (спеціалізація господарств, структура посівів, рівень інтенсивності землеробства тощо).

Вибірковий метод статистичних досліджень базується:

- на даних прямого обліку урожайності і затрат;
- на однофакторних типових вибірках за переважаючими ґрунтами;
  - на структурних вибірках з даними про структуру ґрунтового покриву земель, які оцінюються (включаючи й малі вибірки);
  - на методах кореляційного і регресійного аналізу;
  - на аналізі даних із установленням зв'язків і залежностей, які це спричинили та ін.

Способи одержання таких даних викладено в розділі про бонітування ґрунтів.

Визначення показників економічної оцінки земель за агрогрупами ґрунтів починають з часткової оцінки в такій послідовності:

- а) визначають урожайність основних сільськогосподарських культур, продуктивність багаторічних плодових насаджень, сінокосів і пасовищ;
- б) вираховують виробничі затрати;
- в) розраховують вартість валової продукції;
- г) розраховують окупність затрат і диференціального доходу.

У різні періоди земельно-оціночних робіт застосовували різні способи визначення урожайності культур і виробничих затрат. Зокрема, одержання даних про урожайність культур у розрізі оцінюваних агрогруп ґрунтів можна забезпечити за допомогою прямого обліку її впродовж певного періоду. Такі дані мають зосереджуватися у книзі історії полів сівозмін. Однак такі записи практично не ведуть, тому за їх браком ускладнюється застосування цього способу визначення урожайності для оцінки земель.

У зв'язку з переходом на постійне оновлення земельно-кадастрових даних виникає потреба в організації робіт з ведення прямого обліку урожайності культур і затрат (для економічної оцінки земель) на різних ґрунтах у спеціально відібраних господарствах. Систематизація таких даних дасть змогу з мінімальними затратами і своєчасно вести роботи з поточної оцінки земель.

Метод прямого обліку урожайності на різних ґрунтах ще не поширений. Однак у деяких господарствах такий облік ведуть і він є надійним джерелом достовірної інформації про продуктивність окремих агрогруп ґрунтів.

Метод відбору типових господарств широко застосовували у початковому періоді виконання робіт з оцінки земель. Суть його полягає у виборі таких схожих, типових господарств, в яких переважав би якийсь один тип ґрунту. Питома вага переважаючого ґрунту у структурі ґрунтового покриву має займати не менше ніж 75% площі оцінюваних земель. На кожен вид ґрунту слід відібрати не менше ніж десять типових господарств. Крім того, типові господарства мають бути схожими між собою і за рівнем інтенсивності господарювання, який характеризується такими показниками, як структура основних сільськогосподарських угідь, структура посівних площ, щільність поголів'я худоби на 100 га сільськогосподарських угідь, розмір основних засобів виробництва і енергетичних ресурсів на 100 га угідь, кількість внесених добрив на гектар ріллі, навантаження основних сільськогосподарських угідь на одного працівника, затрати праці на одиницю продукції тощо. Одержані за таким методом показники середньої багаторічної урожайності культур переважаючих агрогруп ґрунтів приймають як вихідні для складання шкал оцінки земель з урожайності різних культур.

Достовірність одержаних даних невисока, оскільки четверту частину ґрунтового покриву типових господарств можуть становити такі агрогрупи ґрунтів, які різко різняться за продуктивністю від переважаючих ґрунтів, що спотворює вихідні дані для подальшого використання. Цей метод потребує від фахівців детального аналізу всіх господарств, які входять до їх типової вибірки. Сільськогосподарські підприємства, які мають ґрунти або показники рівня використання земель різко відмінні від прийнятих за типові, до розрахунків не беруть.

Обмеженість застосування способу відбору типових господарств зв'язана ще й з тим, що не в усіх земельно-оціночних районах вдається відібрати потрібну кількість господарств з єдиною переважаючою агрогрупою оцінюваних ґрунтів.

Для груп ґрунтів, які займають значну питому вагу в структурі ґрунтового покриву і різко відмінні між собою за якістю, застосовують спосіб кореляційно-регресійного аналізу, який моделює зв'язок урожайності або інших оціночних показників з якістю землі.

Статистичні дані про економіку кожного господарства, яке входить до того чи іншого земельно-оціночного району, як вже зазначено, зосереджуються у спеціальному земельно-оціночному формулярі. Базисні показники економічної оцінки земель, за якими складають оціночні шкали, визначають за допомогою комп'ютерної техніки.

Одержані дані перевіряють на достовірність, і якщо вони відповідають вимогам математичної обробки, то за ними проводять

вибірку даних для розв'язання основної задачі з визначення базових показників оцінки земель агровиробничих груп ґрунтів.

Розв'язок такої задачі полягає у визначенні на основі одержаної вихідної інформації базових показників оцінки земель у розрізі агрогруп ґрунтів, які оцінюють. На основі уточнених статистичних вибірок і даних щодо них розв'язують основну задачу методом кореляційно-регресійного аналізу за рівняннями множинної регресії таких видів:

$$y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n, \quad (7.1)$$

$$\text{або } y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n, \quad (7.2)$$

де  $y$  – середня урожайність або розмір валового продукту землеробства в господарстві, ц/га або грн/га;

$a_i$  ( $i = 1, 2, 3, \dots, n$ ) – коефіцієнти множинної регресії, які виражають кількість продукції на 1% питомої ваги агрогруп земель, які оцінюють;

$a_0$  – вільний член рівняння;

$x_i$  ( $i = 1, 2, 3, \dots, n$ ) – питома вага агрогруп земель, які оцінюють.

Переважно розв'язують перше рівняння і його результат є основним, а для контролю даних розв'язують задачу за другим рівнянням.

Лінійне рівняння множинної регресії розв'язують за методом найменших квадратів, для чого складають систему нормальних рівнянь, кількість яких дорівнює кількості оцінюваних агрогруп ґрунтів. Якщо кількість таких невідомих налічує 3 – 4 – 5, то таку систему рівнянь можна розв'язати за допомогою ЕОМ.

Практично в кожному земельно-оціночному районі кількість агрогруп ґрунтів перевищує чотири-п'ять, тому їх розрахунки проводять за спеціальними програмами на складніших обчислювальних машинах. В алгоритмі розв'язання задачі обчислюють ймовірні показники, які характеризують точність одержаних даних. До них належать:

- 1) коефіцієнт регресії ( $r$ );
- 2) стандартна похибка коефіцієнта регресії ( $m$ );
- 3) коефіцієнт значущості факторів ( $t$ );
- 4) середнє арифметичне значення факторів ( $x_i$ );
- 5) середньоквадратичне відхилення факторів ( $b_i$ );
- 6) коефіцієнт варіації ( $x$ );
- 7) асиметрія ( $A_s$ );
- 8) ексцес ( $E_k$ ).

Обчислення проводять також за відповідними формулами прийнятими у математичній статистиці.

З усіх перелічених статистичних характеристик, які підтверджують точність і можливість практичного застосування одержаних оціночних показників (коефіцієнтів регресії), найважливішою є стандартна (середня квадратична) похибка  $m$ . Усі інші статистичні

характеристики ( $t$ ,  $r$ ,  $As$ ,  $Ek$ ) розкривають причини одержання того чи іншого значення  $m$ .

Результати обчислення вихідних показників оцінки земель на основі розв'язку лінійного рівняння множинної регресії заносять у спеціальні таблиці, які називають роздруківками. Дані роздруківок дають за показниками окупності затрат, які за однакового рівня спеціалізації землеробства найбільш об'єктивно відображають якість земель у межах одного земельно-оціночного району. Введення у рівняння регресії показника окупності затрат, а не безпосередньо вартості валової продукції чи урожайності культур можна пояснити тим, що за одержаними в процесі розв'язання рівнянь даними потім легко перейти до показника вартості валової продукції, не розв'язуючи знову систему рівнянь. Перехід від окупності затрат до валової продукції чи урожайності культур за середнього в земельно-оціночному районі рівня затрат слід здійснювати розрахунковим методом за формулою:

$$ВП = ОЗ \times З, \quad (7.3)$$

де ВП – валова продукція, крб або урожайність культур, ц/га;  
ОЗ – окупність затрат;  
З – фактичні затрати, грн.

Такий метод розв'язання основної задачі дає можливість удвічі скоротити математичні розрахунки і зменшити затрати часу та засобів праці на одержання вихідних показників оцінки земель.

Точність результатів вирахувань з визначення вихідних показників оцінки земель або іншими словами точність одержаних коефіцієнтів регресії вважається що вищою, то менше стандартна похибка, а також за достатньої значущості коефіцієнта  $t$  (понад 1,5 – 2,0), достатньої тісноти кореляційного зв'язку (коефіцієнт кореляції в межах +0,7 – +1,0) і за невеликих значень асиметрії та ексцесу (не більше ніж 2) основних економічних факторів. Бажано, щоб стандартна похибка (+2 $m$ ) оціночного показника не перевищувала 10 – 15% за достатньої значущості факторів або 20 – 25% від коефіцієнта варіації показника в господарствах генеральної сукупності земельно-оціночного району.

Коефіцієнти регресії за агрогрупами ґрунтів, що оцінюються, яким відповідають допустимі значення точності вирахувань, приймаються вихідними для складання шкал оцінки земель. У тому разі, коли статистичні характеристики коефіцієнтів (тобто показників оцінюваних агрогруп земель) не задовольняють встановленим потребам, повторно вибирають вихідні дані і розв'язують основну задачу.

Практично дуже рідко вдається за складеною генеральною вибіркою господарств земельно-оціночного району одержати оці-



ночні показники для всіх агрогруп ґрунтів через недопустимість статистичних характеристик. Зазвичай це спостерігається за наявності в земельно-оціночному районі малорозповсюджених агрогруп ґрунтів, які займають незначну питому вагу в структурі ґрунтового покриву. Якщо неможливо на основі економічної інформації визначити оціночні показники для малорозповсюджених агрогруп ґрунтів, слід застосовувати дані прямого обліку, експертизи або аналогій на основі бонітування ґрунтів.

Одержані як результат розв'язання основної задачі коефіцієнти регресії (шукані величини) мають бути зрівноважені навколо їх середнього значення в земельно-оціночному районі з врахуванням ваги кожного показника. За вагу приймають площу агрогруп ґрунтів, які оцінюють у гектарах або відсотках. Практично для розрахунків вагової величини зручно приймати питому вагу тієї або іншої агрогрупи ґрунтів у загальній площі земель, які оцінюють в земельно-оціночному районі. При цьому сума добуток показників на відповідні їм вагові величини ділиться на сто. Одержане значення середньозваженого показника порівнюють зі середнім фактичним показником у земельно-оціночному районі. Допустима розбіжність між цими значеннями не має перевищувати таке, яке відповідає коефіцієнту варіації вихідних фактичних значень показника в господарствах усієї сукупності. Це значення лежить у межах 10 – 15%.

Розглянемо порядок визначення урожайності пшениці на чотирьох агрогрупах земель в однорідних господарствах земельно-оціночного району.

Після обробки та аналізу даних про структуру ґрунтового покриву і середню багаторічну урожайність пшениці в господарствах земельно-оціночного району обчислюють параметри для складання нормальних рівнянь.

Система нормальних рівнянь має вигляд:

$$\sum x_1 y = a_1 \sum x_1^2 + a_2 \sum x_1 x_2 + a_3 \sum x_1 x_3 + a_4 \sum x_1 x_4 \quad (7.4)$$

$$\sum x_2 y = a_2 \sum x_1 x_2 + a_2 \sum x_2^2 + a_3 \sum x_2 x_3 + a_4 \sum x_2 x_4 \quad (7.5)$$

$$\sum x_3 y = a_3 \sum x_1 x_3 + a_2 \sum x_2 x_3 + a_3 \sum x_3^2 + a_4 \sum x_3 x_4 \quad (7.6)$$

$$\sum x_4 y = a_4 \sum x_1 x_4 + a_2 \sum x_2 x_4 + a_3 \sum x_3 x_4 + a_4 \sum x_4^2 \quad (7.7)$$

За результатами обчислень одержана така система нормальних рівнянь:

$$64,870 = 0,4627a_1 + 1,2933a_2 + 0,4436a_3 + 0,3664a_4;$$

$$206,731 = 1,2933a_1 + 4,2569a_2 + 1,4296a_3 + 1,2062a_4;$$

$$70,709 = 0,4436a_1 + 1,4296a_2 + 0,5101a_3 + 0,4267a_4;$$

$$60,090 = 0,3664a_1 + 1,2062a_2 + 0,4267a_3 + 0,3907a_4.$$

Для визначення урожайності культур обчислюють параметри рівняння регресії (табл. 7.1).

Рішення цієї системи нормальних рівнянь наведено у симплексній таблиці (табл. 7.2).

Після підставлення визначених параметрів урожайності культур у рівняння регресії відхилення контрольних даних від вихідних цілком допустимі і становлять у першому рівнянні 2,3%, другому – 2,7, третьому – 2,9, четвертому – 2,8%.

Розраховані показники урожайності культур зрівноважують зі середнім в земельно-оціночному районі (табл. 7.3).

Допустима розбіжність урожайності між розрахунковим і середнім у земельно-оціночному районі не має перевищувати коефіцієнта варіації вихідних значень урожайності в усій сукупності земельно-оціночного району. Він лежить у межах 10 – 15%.

Слід зазначити, що у структурі ґрунтового покриву земельно-оціночного району налічується багато агровиробничих груп, що створює труднощі у розв'язанні нормальних рівнянь. Тому такий спосіб визначення урожайності культур або вартості валової продукції зв'язаний із застосуванням сучасної комп'ютерної техніки.

Достовірність одержаних показників оцінки земель залежить від достовірності масових статистичних даних господарств, які зосереджені у спеціальних формулярах збору вихідної інформації.

Базисне значення зрівноваженого оціночного показника приймають вихідним для складання шкали економічної оцінки земель.

#### Контроль

$$\begin{aligned} &0,4627 \times 27,210 + 1,2933 \times 27,949 + 0,4436 \times 17,749 + 0,3664 \times 23,043 = 65,051 \\ &1,2933 \times 27,210 + 4,2569 \times 27,949 + 1,4296 \times 17,749 + 1,2062 \times 23,043 = 207,290 \\ &0,4436 \times 27,210 + 1,4296 \times 27,949 + 0,5101 \times 17,749 + 0,4267 \times 23,043 = 70,912 \\ &0,3664 \times 27,210 + 1,2062 \times 27,949 + 0,4267 \times 17,749 + 0,3607 \times 23,043 = 60,258 \end{aligned}$$

Метод кореляційно-регресійного аналізу належить до найточніших методів визначення земельно-оціночних показників. Проте через велику кількість агрогруп ґрунтів не завжди спостерігають прямі причинні зв'язки між показниками урожайності культур і якості земель, оціненими за структурою ґрунтового покриву. Є випадки, коли за показниками економічної оцінки земель малопоширені ґрунти, які в структурі ґрунтового покриву займають найбільшу питому вагу, не мають прямої залежності від бонітування ґрунтів.

Таблиця 7.1

**Обчислення параметрів рівняння регресії для визначення урожайності пшениці за агрогрупами ґрунтів у господарствах земельно-оціночного району**

№ господарства	Шифр і питома вага агрогруп ґрунтів				Середня багаторічна урожайність пшениці, ц/га у	Розрахункова величина			
	4	15	20	32		X <sub>1</sub> <sup>2</sup>	X <sub>2</sub> <sup>2</sup>	X <sub>3</sub> <sup>2</sup>	X <sub>4</sub> <sup>2</sup>
	X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	0,16	0,50	0,20	0,14	25,1	0,0256	0,2500	0,0400	0,0195
2	0,20	0,40	0,23	0,17	24,3	0,0400	0,1600	0,0529	0,0289
3	0,12	0,61	0,17	0,10	25,8	0,0144	0,3721	0,0289	0,0100
4	0,07	0,52	0,21	0,20	26,4	0,0049	0,2704	0,0441	0,0400
5	0,21	0,45	0,14	0,20	24,4	0,0441	0,2025	0,0196	0,0400
6	0,14	0,48	0,15	0,23	24,8	0,0196	0,2304	0,0225	0,0529
7	0,18	0,54	0,18	0,10	25,2	0,0324	0,2916	0,0324	0,0100
8	0,23	0,49	0,19	0,09	25,0	0,0529	0,2401	0,0361	0,0081
9	0,27	0,51	0,12	0,10	24,9	0,0729	0,2601	0,0144	0,0100
10	0,11	0,47	0,21	0,21	25,8	0,0121	0,2209	0,0441	0,0441
11	0,09	0,53	0,18	0,20	25,0	0,0081	0,2809	0,0324	0,0400
12	0,12	0,51	0,20	0,17	24,9	0,0144	0,2601	0,0400	0,0289
13	0,14	0,57	0,17	0,12	25,5	0,0196	0,3249	0,0289	0,0144
14	0,19	0,60	0,11	0,10	25,3	0,0361	0,3600	0,0121	0,0100
15	0,16	0,55	0,16	0,13	25,3	0,0256	0,3025	0,0256	0,0169
16	0,20	0,48	0,19	0,13	24,8	0,0400	0,2304	0,0361	0,0169
					402,4	0,4627	4,2569	0,5101	0,3907



Таблиця 7.2

**Симплексна таблиця розв'язання  
системи нормальних рівнянь**

№ стрічок	Виключено невідомі	Вільні члени	Коефіцієнт при невідомих				Сума	Контроль	Основний коефіцієнт
			a <sub>1</sub>	a <sub>2</sub>	a <sub>3</sub>	a <sub>4</sub>			
<u>Нульовий етап</u>									
1		64,870	0,4627	1,2933	0,4436	0,3664			0,23491
2		206,731	1,2933	4,2569	1,4296	1,2062			
3		70,709	0,4436	1,4296	0,5101	0,4267			
4		60,090	0,3664	1,2062	0,4267	0,3907			
<u>Перший етап</u>									
1		2,062	0,0698	0	0,0093	-0,0001	2,141	2,141	14,32664
2	a <sub>2</sub>	48,564	0,3038	1	0,3358	0,2834	50,487	50,487	
3		1,282	0,0093	0	0,0300	0,0216	1,343	1,343	
4		1,512	0	0	0,0217	0,0489	1,583	1,583	
<u>Другий етап</u>									
1	a <sub>1</sub>	29,542	1	0	0,1332	-0,0014	30,673	30,673	20,44989
2	a <sub>2</sub>	39,589	0	1	0,2953	0,2838	41,168	41,168	
3		1,007	0	0	0,0288	0,0216	1,057	1,058	
4	a <sub>4</sub>	1,512	0	0	0,0217	0,0489	1,583	1,583	
<u>Третій етап</u>									
1	a <sub>1</sub>	29,585	1	0	0,1338	0	30,718	30,718	52,35602
2	a <sub>2</sub>	30,814	0	1	0,1614	0	31,975	31,981	
3		0,339	0	0	0,0191	0	0,358	0,359	
4	a <sub>4</sub>	30,920	0	0	0,4438	1	32,364	32,371	
<u>Четвертий етап</u>									
1	a <sub>1</sub>	27,210	1	0	0	0	28,210	28,209	
2	a <sub>2</sub>	27,949	0	1	0	0	28,949	29,949	
3	a <sub>3</sub>	17,749	0	0	1	0	17,749	18,743	
4	a <sub>4</sub>	23,043	0	0	0	1	24,043	24,043	

**Зрівноваження показників урожайності культур  
із середнім значенням у земельно-оціночному районі**

Шифр агрогрупи ґрунтів	Питома вага площі, % Р	Розрахункова урожайність, ц/га У	Р У	Поправка	Зрівноважена урожайність, ц/га
б	20	27,2	544,0	-26,5	25
в	48	27,9	1339,2	-65,3	26,5
г	19	17,7	338,2	-16,5	16,9
д	13	23,0	299,0	-14,6	21,9
	1,00		$\Sigma_n=2520,4$	-122,9	
			$\Sigma_i=2397,5$		
			$\Delta=122,9$		

Коли в земельно-оціночному районі можна виділити три – п'ять господарств, у яких будь-яка одна група ґрунтів займає понад половину ріллі, для визначення показників оцінки земель використовують метод малих вибірок. При цьому група ґрунтів у господарстві повинна мати від 75 до 100% площі ріллі, якщо інші ґрунти за якістю різко різняться від неї. Якщо таких різких відмінностей не спостерігаємо, то площа переважаючої групи може займати 60% і більше.

Для об'єднання агрогруп можна застосовувати два способи. У першому випадку одна-дві агрогрупи, які займають велику площу ріллі в господарствах району, вводять в розрахунки без об'єднання, а інші об'єднують в одну збірну групу. При цьому оцінювані групи ґрунтів об'єднують в різні комбінації. Наприклад, якщо потрібно оцінити п'ять груп ґрунтів «а», «б», «в», «г», «д», які перебувають у структурному зв'язку між собою (сума їх питомої ваги в кожному господарстві дорівнює одиниці) і розміщують їх за якістю (за балами бонітету) у вигляді спадного ряду (від кращих до гірших), то ці групи можна об'єднати в різному порядку:  $(a+b)+(v+g+d)$ ;  $a+(b+v+g+d)$ ;  $(a+b+v+g)+d$  тощо.

За другого способу агрогрупи ґрунтів району об'єднують у три – сім оціночних одиниць за подібністю природних якостей і родючістю ґрунтів. У кожній об'єднаній групі бали бонітетів ґрунтів для кожної культури можуть коливатися в межах  $\pm 5 - 10$  балів.

Суть методів малих вибірок для визначення показників урожайності культур на оціночних агрогрупах ґрунтів зводиться до

розв'язання системи двох лінійних алгебраїчних рівнянь:

$$a_1x_1^1 + a_2x_2^1 = y_1; \quad (7.8)$$

$$a_1x_1^{11} + a_2x_2^{11} = y_2, \quad (7.9)$$

де  $y_1$  і  $y_2$  – залежні перемінні, які становлять середнє значення земельно-оціночного показника;

$x_1^1$  і  $x_2^1, x_1^{11}, x_2^{11}$  – питома вага першої оцінюваної групи ґрунтів;

$a_1$  і  $a_2$  – питома вага другої оцінюваної групи ґрунтів.

За результатами розв'язання рівняння одержують відповідні значення урожайності культур. Наприклад, за основною агрогрупою ґрунтів урожайність становить 30,0 ц/га, а за рештою об'єднаних агрогруп ґрунтів – 19,0 ц/га. Тобто практично одержані такі результати:

агрогрупа «а» – 30,0 ц/га;

агрогрупа («б» + «в» + «г» + «д») – 19,0 ц/га.

Для визначення урожайності в розрізі агрогруп ґрунтів «б», «в», «г», «д», слід використати ціну бала бонітету ґрунтів. Для цього залучають дані шкали бонітування за природними властивостями, в яких оцінено кожну агрогрупу ґрунтів, (табл.7.4).

Таблиця 7.4

### Бал бонітету ґрунтів

Шифр агрогрупи ґрунтів	Бал бонітету ґрунтів
«а»	75
«б»	50
«в»	48
«г»	45
«д»	42

За даними основної агрогрупи ґрунтів «а» визначаємо ціну одного бала бонітету ґрунтів, яка становить:

$$75 \text{ балів} - 30,0 \text{ ц/га}$$

$$1 \text{ бал} - x \text{ ц/га}$$

$$x = 0,4 \text{ ц/га}$$

Чинні методичні вказівки рекомендують за балом бонітету і ціною бала визначати урожайність і всіх інших агрогруп ґрунтів (табл. 7.5).

Для складання шкали часткової економічної оцінки земель за урожайністю культур слід обчислений показник зважити в агрогрупах ґрунтів «б», «в», «г», «д», пропорційно їх питомій вазі в групі (табл. 7.6).

Таблиця 7.5

**Визначення урожайності озимої пшениці  
за агрогрупами ґрунтів**

Шифр агрогрупи ґрунтів	Бал бонітету ґрунтів	Урожайність культури, ц/га
«а»	75	30,0
«б»	50	20,0
«в»	48	19,2
«г»	45	18,0
«д»	42	16,8

Таблиця 7.6

**Урівноваження показників урожайності культур з середнім значенням по земельно-оціночному району**

Шифр агрогрупи ґрунтів	Питома вага площі, % Р	Розрахункова урожайність, ц/га У	Р У	Поправка	Врівноважена урожайність, ц/га
«б»	0,32	20,0	6,40	+0,1	20,1
«в»	0,20	19,2	3,84	+0,1	19,3
«г»	0,25	18,0	4,50	+0,1	18,1
«д»	0,23	16,8	3,86	-0,1	16,9
	1,00		$\Sigma n=18,6$	$\Delta=+0,4$	19,0
			$\Sigma \tau=19,0$		
			$\Delta = -0,4$		

Визначені різними методами показники урожайності культур в оціночних групах ґрунтів земельно-оціночного району слугують основою для складання шкал часткових оцінок земель і базою для розрахунків валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу як показників загальної економічної оцінки земель. У зв'язку з цим ще на етапі визначення урожайності культур за оцінюваними агрогрупами ґрунтів її показники мають бути ув'язані зі середньою багаторічною фактичною урожайністю в земельно-оціночному районі.

Аналіз даних попередніх етапів земельно-оціночних робіт показує, що достовірність вихідної інформації (переважно даних про урожайність культур) виявляється як результат під час перевірки шкал оцінки земель через їх накладання на ґрунтовий покрив окремих господарств земельно-оціночного району.



Недостовірність шкал виявляють практично на завершальному етапі земельно-оціночних робіт, що зв'язано із зайвими трудовими затратами і втратами часу. Тому більш доцільнішим є такий підхід, коли достовірність показників урожайності культур оцінюваних агрогруп ґрунтів визначається на етапі їх визначення різними методами. На цьому етапі неважко в кожному господарстві, яке входить до складу земельно-оціночного району, визначити розрахункову урожайність і порівняти її зі середньою багаторічною фактичною урожайністю. Якщо розбіжності не перевищують 10-15%, то в розрізі агрогруп урожайність визначено правильно. У протилежному випадку нехарактерні дані можуть бути причиною різких відмінностей у забезпеченні виробничими ресурсами (переважно трудовими), неточностей і помилок річних звітів сільськогосподарських підприємств, помилок у розрахунках урожайності культур.

Такий підхід дає змогу проконтролювати правильність уведення господарств у структурну вибірку економіко-статистичних досліджень і вкаже на нехарактерні варіанти вибірки.

Достатньо об'єктивні показники середньої урожайності можна одержати методом експертизи на пробних майданчиках і контрольних ділянках. Для цього проводять укiс або збір урожаю відповідних культур із невеликої площі розміром, наприклад 10 x 10 м, що відповідає площі 0,01 га. Таку невелику площу вибирають на однорідній ділянці, що відображає якість групи ґрунтів, які підлягають оцінці. Одержану продукцію з ділянки зважують і визначають у розрахунку на один гектар. Цей спiсiб визначення урожайності нескладний, але водночас потребує акуратності у виконанні роботи і систематизації щорічно отримуваних даних. Ним переважно користуються працівники дослідних станцій, науково-дослідних установ, які ведуть дослідження у сфері селекції і насінництва сільськогосподарських культур. Для масового поширення на землі інших господарств ці дані, зазвичай, непридатні, оскільки у виробничих умовах вони переважно децю нижчі.

Для оцінки малопоширених агрогруп ґрунтів, які за використання способу кореляційного аналізу увійшли до складу укрупнених оціночних груп ґрунтів, застосовують спiсiб аналогiв. Він полягає в тому, що показники урожайності культур на малопоширених агрогрупах ґрунтів установлюють за аналогічними агрогрупами ґрунтів в інших земельно-оціночних районах, подібних за кліматичними умовами. Для цього у вибраному земельно-оціночному районі визначають співвідношення показників оцінки (урожайність або вартість валової продукції) на двох агрогрупах ґрунтів, одна з яких аналогічна малопоширеній (оцінюваній), а друга – достовірно визначена. Співвідношення цих показників в одному земельно-

оціночному районі переноситься на земельно-оціночний район, в якому не оцінено агрогрупу ґрунтів.

Аналогічну залежність можна застосувати і за даними бонітування ґрунтів. При цьому так само, як і за методу аналогів, урожайність культур на малопоширеній агрогрупі ґрунтів можна визначати за співвідношенням показників природних ознак. Наприклад, на агрогрупі ґрунтів із валовими запасами гумусу 90 т/га методом кореляційно-регресійного аналізу урожайність зернових культур визначена в розмірі 30 ц/га. Окрема агрогрупа ґрунтів, на якій валові запаси гумусу становлять 60 т/га, може забезпечити урожайність пропорційно  $60 \times 30 : 90 = 20$  ц/га.

Для уточнення сумнівних даних про урожайність культур на малопоширених ґрунтах іноді застосовують спосіб опитування спеціалістів і працівників господарств. Для широкого застосування його не рекомендують, оскільки він містить значну частку суб'єктивізму і, як результат, не забезпечує достатню достовірність вихідних даних для складання шкал оцінки земель.

Одержані різними методами показники урожайності культур зрівноважують з їх середньою фактичною урожайністю в земельно-оціночному районі. Допустимі розбіжності не мають перевищувати 10 – 15%.

### **7.3.2. Визначення затрат на виробництво сільськогосподарської продукції**

Водночас з визначенням урожайності сільськогосподарських культур на оцінюваних агрогрупах ґрунтів вираховують затрати на їх вирощування. Затрати визначають за основними культурами (групами культур) із врахуванням зональних технологій їх вирощування і об'єктивних факторів, а саме технологічних властивостей земель та обсягу врожаю.

Чинні методичні вказівки розкривають порядок оцінки технологічних властивостей земель, які приймаються за основу визначення зональних нормативів витрат за групами робіт на обробіток культур, з виділенням орних, неорних, польових збиральних, стаціонарних і транспортно-збиральних та інших робіт.

Технологічні властивості земель оцінюють на основі матеріалів паспортизації полів сівозмін за нормоутворювальними факторами на виконання польових механізованих робіт. При цьому слід враховувати оцінку факторів енергоємності земель за питомим опором (кг/см<sup>2</sup>) та урожайність культур, яка впливає на затрати на розвантаження, очищення, сортування зерна, скиртування сіна і солом, силосування і транспортування продукції.

Затрати на виробництво відповідної культури визначають, виходячи із середнього в земельно-оціночному районі рівня виробничих затрат на неї в розрахунку на 1 га посіву за формулою:

$$Z_{ij} = 3B_j \times K + \frac{\sum y_j}{Y_j} \times Y_{ij}, \quad (7.10)$$

де  $Z_{ij}$  – затрати на виробництво  $j$ -ї культури на  $i$ -й агрогрупі ґрунтів;

$3B_j$  – середні в земельно-оціночному районі затрати на вирощування (без затрат на збирання)  $j$ -ї культури;

$\sum y_j$  – середні в оціночному районі затрати на збирання і транспортування урожаю  $j$ -ї культури;

$Y_{ij}$  – урожайність  $j$ -ї культури на  $i$ -й групі ґрунтів;

$Y_j$  – урожайність  $j$ -ї культури в середньому в земельно-оціночному районі;

$K$  – коефіцієнт питомого опору ґрунту.

Коефіцієнт питомого опору ґрунту визначають за формулою:

$$K = \frac{K_i}{\bar{K}}, \quad (7.11)$$

де  $K_i$  – коефіцієнт питомого опору  $i$ -ї агрогрупи ґрунтів;

$\bar{K}$  – коефіцієнт питомого опору земельно-оціночного району, обчислений як середньозважена величина питомих опорів для кожної агрогрупи ґрунтів та їх площі.

Для умов України коефіцієнти питомого опору ґрунтів мають значення, які наведено в табл. 7.7.

Відношення середніх у земельно-оціночному районі затрат на збирання і транспортування урожаю  $j$ -ї культури ( $\sum y_j$ ) до середньої урожайності  $j$ -ї культури в земельно-оціночному районі ( $Y_j$ ) є сталою величиною.

Таблиця 7.7

### Коефіцієнти питомого опору ґрунтів

Гранулометричний склад ґрунтів	Коефіцієнт питомого опору ґрунтів
Піщаний	0,33
В'язкопіщаний	0,39
Супіщаний	0,45
Легкосуглинистий	0,51
Середньосуглинистий	0,58
Важкосуглинистий	0,63
Легко- і середньосуглинистий	0,69
Важкосуглинистий і злиті ґрунти	0,76

Для забезпечення зведення результатів оцінки сільськогосподарських угідь в області загалом показник оцінки земель за валовим продуктом виражається в кадастрових гектарах. Кадастровий гектар як одиниця виміру продуктивності земель з врахуванням інтенсивності землеробства відповідає гектару такої ріллі, на якій виробляють валову продукцію землеробства, що відповідає середньому рівню виробничих затрат плюс нормальний чистий дохід у розмірі, який забезпечує розширене відтворення у відносно гірших природних умовах. Нормальний чистий дохід у земельно-оціночних роботах в Україні прийнятий в розмірі 15% від вартості сукупних (основних і оборотних) фондів рослинництва. Виходячи з цього, оцінку земель за валовою продукцією в кадастрових гектарах визначають діленням вартості валової продукції з одиниці площі на значення кадастрового гектара, тобто:

$$K_{га} = ВП:(З+ЧД) = ВП:[З+0,15(Ф_{осн}+Ф_{об})], \quad (7.12)$$

де  $K_{га}$  – оцінка земель у кадастрових гектарах;

ВП – вартість валової продукції з оцінюваних земель, грн;

З – середньообласний обсяг затрат, грн/га;

Ф<sub>осн</sub> – основні фонди рослинництва, грн/га;

Ф<sub>об</sub> – оборотні фонди рослинництва, грн/га.

### 7.3.3. Визначення показників оцінки меліорованих земель

Методичні положення оцінки немеліорованих земель розповсюджуються і на меліоровані землі. При цьому основна мета зводиться до визначення урожайності культур і затрат на їх вирощування за оціночними агрогрупами земель.

Урожайності культур у цих випадках визначають через множення її параметрів, одержаних на богарних землях, на коефіцієнт підвищення урожайності за рахунок зрошення та осушення в господарствах земельно-оціночного району.

Затрати на вирощування окремої культури і сумарні затрати на виробництво всієї продукції в агрогрупах меліорованих земель визначають з урахуванням вартості поливної води, затрат на утримання меліоративної мережі і затрат на осушення 1 га земельних угідь. Ці дані визначають із річних звітів управлінь з технічної експлуатації зрошувальних і осушувальних систем у розрізі кожної системи за сім років.

Вартість одного кубометра води визначають за формулою:

$$ВВ = \frac{ПЗ + АВ}{ЗВ}, \quad (7.13)$$

де ВВ – вартість 1 м<sup>3</sup> води, грн;

ПЗ – загальна сума поточних затрат, зв'язаних з утриманням системи, грн;

АВ – амортизаційні відрахування (у розмірі 4% від балансової вартості міжгосподарської сітки і споруд), грн;

ЗВ – загальний обсяг забору води в системі, м<sup>3</sup>.

Затрати на 1 га осушених угідь обчислюють за формулою:

$$Z_{oc} = \frac{Z_2}{P_{oc}}, \quad (7.14)$$

де  $Z_{oc}$  – затрати на 1 га осушених угідь, грн;

$Z_2$  – загальна сума затрат на утримання міжгосподарських осушених споруд, включаючи затрати на капітальний ремонт, грн;

$P_{oc}$  – загальна площа осушених сільгоспугідь у системі, га.

Затрати, зв'язані з вартістю води на зрошення окремих культур, визначають за фактичною витратою води на 1 га посіву культури або пропорційно зрошувальній нормі і посівній площі культури за формулою:

$$Z_v = BV \cdot OH \cdot P, \quad (7.15)$$

де  $Z_v$  – затрати, зв'язані з вартістю води для поливу окремої культури, грн;

$BV$  – вартість 1 м<sup>3</sup> води, грн;

$OH$  – зрошувальна норма, м<sup>3</sup>/га;

$P$  – посівна площа культури, га.

За даними урожайності культур на меліорованих землях і затрат визначають показники окупності затрат і диференціального доходу.

### **7.3.4. Визначення показників оцінки земель, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями**

Оцінку земель, зайнятих багаторічними насадженнями, проводять за показниками урожайності плодово-ягідних насаджень, вартості валової продукції, окупності затрат і диференціального доходу. При цьому розрізняють особливості земельно-оціночного процесу у вузькоспеціалізованих і неспеціалізованих господарствах з вирощування багаторічних плодових насаджень. Особливості полягають у проведенні районування території, агровиробничого групування земель, зборі вихідної інформації і визначенні показників оцінки земель.

У зв'язку з невеликою кількістю спеціалізованих на багаторічних насадженнях господарств їх об'єднують в окремий земельно-оціночний район, який територіально може бути розміщений у де-

кількох земельно-оціночних районах. Для об'єднання господарств урахуюють їх місце розташування, подібність клімату, рельєфу, умов залягання ґрунтів, на яких розміщаються плодові насадження.

У гірських умовах поряд із земельно-оціночним районуванням може передбачатися виділення екологічних одиниць, залежності від висоти над рівнем моря, експозиції і крутизни схилів, агро-кліматичних особливостей, характеру підстильних порід тощо. Із системою цих екологічних одиниць переважно зв'язують оціночні групи ґрунтів.

Для забезпечення достовірності вихідної інформації потрібно, щоб кількість визначень первинних урожаїв за роками на кожній оцінюваній агрогрупі ґрунтів не була меншою за 25. У цих випадках для збільшення обсягу вихідної інформації оціночні райони об'єднують до рівня природно-сільськогосподарських провінцій або зони, а агровиробничі групи ґрунтів – у масштабніші оціночні одиниці, так звані укрупнені групи ґрунтів. На цій основі в спеціалізованих господарствах України виділено всього 54 такі укрупнені групи ґрунтів, зокрема: в Поліссі – 7, Лісостепу – 16, Степу і Сухостеповій зоні – від 2 до 20, Закарпатті – 1-2, Криму – від 1 до 8.

Оцінці підлягають землі, на яких багаторічні насадження плодоносять. У господарствах, де багаторічні насадження молоді і не плодоносять або підлягають розкорчовуванню і реконструкції, оцінюють землі за шкалою загальної оцінки ріллі.

Для збирання вихідної інформації з оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями, в спеціалізованих господарствах передбачено спеціальний формуляр, а в неспеціалізованих господарствах вихідні дані про багаторічні насадження заносять у загальний земельно-оціночний формуляр. У неспеціалізованих господарствах оцінку земель, зайнятих багаторічними насадженнями, проводять загалом, як угіддя. У спеціалізованих господарствах оцінку земель проводять окремо за видами, породами і сортами плодових насаджень. Окремо оцінюють землі, зайняті розою, лавандою, шавлією і окремо – під ягідниками.

Збір вихідної інформації про багаторічні насадження передбачає: підготовку планово-картографічного матеріалу про їх розміщення, ґрунтовий покрив, рельєф, внутрішнє впорядкування території; встановлення на кожній обліковій ділянці і кварталі валових зборів і урожайності плодів та ягід; зведення первинних даних за групами ґрунтів і розрахунок середніх багаторічних показників урожайності плодів і ягід, а також відповідних їм затрат.

Урожайність плодово-ягідних насаджень оцінюваних агрогруп ґрунтів визначають аналогічними способами, як на ріллі. Найбільш розповсюдженими є спосіб відбору типових господарств і за допомогою розв'язання рівнянь регресії.

Для визначення вартості валової продукції багаторічних насаджень за агрогрупами ґрунтів спочатку знаходять коефіцієнт співвідношення ( $k$ ) між середньою багаторічною фактичною вартістю валової продукції кожного виду насаджень (ВП<sub>бн</sub>) і вартістю валової продукції з ріллі (ВП<sub>р</sub>) за земельно-оціночним районом. У вигляді формули це співвідношення виражається так:

$$K = \text{ВП}_{\text{бн}} : \text{ВП}_{\text{р}} \quad (7.16)$$

Після цього визначається вартість валової продукції багаторічних насаджень агрогруп ґрунтів як добуток вартості валової продукції на таких самих агрогрупах орних земель на коефіцієнт співвідношення (табл. 7.8).

Таблиця 7.8

**Питома вага затрат на збирання врожаю сільськогосподарських культур у всіх виробничих затратах**

Культура	Питома вага затрат на збирання врожаю		
	Степ	Лісостеп	Полісся
Зернові і зернобобові (без кукурудзи)	0,351	0,353	0,494
Озима пшениця	0,329	0,332	0,504
Озиме жито	X	0,323	0,479
Овес	0,329	0,310	0,503
Ячмінь	0,328	0,354	0,528
Просо	0,439	0,270	0,523
Гречка	X	0,364	0,489
Горох	0,475	0,433	0,436
Кукурудза на зерно	0,419	0,434	0,367
Соняшник	0,421	0,421	X
Цукровий буряк	X	0,399	0,560
Льон-довгунець	X	X	0,768
Картопля	X	0,297	0,376
Буряк столовий	0,590	0,350	0,623
Капуста	0,322	0,116	0,271
Цибуля-ріпчаста (посівна)	0,319	0,208	X
Огірки	0,575	0,407	0,634
Зелений горох (овочевий)	0,426	0,426	X
Помідори	0,383	0,388	0,480
Морква столова	0,583	0,465	0,700
Однорідні трави на зелений корм	0,532	0,528	0,574

Для визначення показників оцінки земель за окупністю затрат, диференціальним доходом використовують середні багаторі-

чні затрати на виробництво плодово-ягідних культур в оціночному районі, які обчислюють за формулою:

$$Z_{ij} = Z_i + (U_i - U_{ij}) \cdot NZ_i, \quad (7.17)$$

де,  $Z_{ij}$  – затрати і-го виду насадження  $j$ -ї агрогрупи (укрупненої групи) ґрунтів, грн/га;

$Z_i$  – затрати і-го виду насаджень в оціночному районі, грн/га;

$U_i$  – урожайність і-го виду насадження в оціночному районі, ц/га;

$U_{ij}$  – урожайність і-го виду насаджень  $j$ -ї агрогрупи укрупненої групи ґрунтів, ц/га;

$NZ_i$  – нормативні затрати засобів на збирання 1 ц плодів чи ягід, грн.

Нормативні затрати засобів на збирання 1 ц плодів і ягід розраховують на основі технологічних карт.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Які стадії робіт виконують для економічної оцінки земель?
2. Які матеріали використовують для одержання інформації під час проведення економічної оцінки земель?
3. Зазначити умови об'єднання господарств у земельно-оціночні райони.
4. Охарактеризувати формуляри збору даних для проведення економічної оцінки.
5. Які умови і форми контролю використовують для перевірки інформації у формулярах.
6. Основні методичні підходи для визначення показників економічної оцінки землі в розрізі агрогруп.
7. Особливості визначення затрат на виробництво сільськогосподарської продукції
8. Особливості визначення показників економічної оцінки земель, зайнятих багаторічними насадженнями.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Володін М.О. Основи земельного кадастру : підручник / М.О. Володін. – К., 2000. – 320 с.
2. Економічна оцінка земель районів Львівської області. – Львів, 1988. – 76 с.
3. Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Укра-



їні / за заг. ред. А.М. Третяка, О.О. Кучер, О.П. Какаш та ін. // Землевпорядкування. – 2002. – №1. – С.56-58.

4. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр : підручник / Т.П. Магазинщиков. – Львів. Світ, 1991. – 452 с.

5. Методические разработки земельного кадастра в Украинской ССР – К., 1974. – 225 с.

6. Мимхасюк І.Р. Земельний кадастр і диференціальна рента / І.Р. Мимхасюк, М.М. Маланчук. – Львів: Вид-во Львів. держ. ун-ту, 1971. – 225с.

7. Общесоюзная методика оценки земель (временная). – М., 1976. – 70 с.

8. Третяк А.М. Теоретичні основи удосконалення оцінки земель в Україні / А.М Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – №3. – С.60.

## РОЗДІЛ 8

### ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ВНУТРІГОСПОДАРСЬКОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

#### 8.1. Загальні положення внутрігосподарської оцінки земель

Загалом земельно-оціночний процес здійснюється за такою схемою:

- районування території;
- агровиробниче групування ґрунтів;
- збір та обробка даних про використання земель;
- складання шкал оцінки земель;
- міжгосподарська оцінка земель;
- внутрігосподарська оцінка земель.
- оцінка земель району і на вищих адміністративних рівнях.

Для врахування індивідуальних характеристик кожної земельної ділянки у складі економічної оцінки земель виділяють внутрігосподарську оцінку земель. Вона є логічним завершенням міжгосподарської оцінки земель, завданням якої є визначення оціночних показників окремих агровиробничих груп ґрунтів та окремих сільськогосподарських підприємств, служить об'єктивною основою для вдосконалення управління сільськогосподарським виробництвом і використовується в техніко-економічних обґрунтуваннях землевпорядних заходів уточнення спеціалізації, виборі типів сівозмін, їх розміщення тощо.

*Завданням внутрігосподарської оцінки* земель є врахування таких особливостей, які зв'язані з відмінностями конкретних робочих ділянок полів сівозмін у глибині гумусового горизонту, запасах гумусу, кислотності, а також низкою просторових характеристик (кут схилу, довжина гону тощо).

Внутрігосподарська оцінка земель є складовою частиною робіт з оцінки земель.

Внутрігосподарська оцінка земель передбачає одержання необхідних і достовірних даних про продуктивні і технологічні властивості землі, які характеризують її як основний засіб виробництва в сільському господарстві.

*Об'єктом* внутрігосподарської оцінки земель є окремі земельні ділянки, робочі ділянки, поля сівозмін.

Зміст внутрігосподарської оцінки земель визначається роллю, яку вона відіграє у сільському господарстві: як засіб праці, як предмет праці і як засіб виробництва.

Показники внутрігосподарської оцінки земель розраховують попередньо за ділянками (контурами), а потім з урахуванням організації використання земель як середньозважені величини за сівозінами, виробничими підрозділами і господарством загалом.

*Вихідною базою для внутрігосподарської оцінки* земель є шкали бонітування ґрунтів та економічної оцінки за урожайністю, базисні дані (середні в земельно-оціночному районі) про урожайність культур і затрати на їх вирощування; матеріали великомасштабних спеціальних обстежень, технологічні карти та ін.

Внутрігосподарську оцінку земельних ділянок, як і міжгосподарську оцінку виконують також у **двох аспектах**:

1. Загальна оцінка ріллі, сіножатей і пасовищ.
2. Часткова оцінка ріллі за ефективністю вирощування основних сільськогосподарських культур, а саме: всього зернових без кукурудзи, кукурудза на зерно, цукровий буряк, картопля, льон, всього кормових культур.

Як загальна, так і часткова оцінки земель представлені трьома оціночними показниками.

1. **Продуктивність земель** за окремими угіддями, яка розрахована за виходом валової продукції рослинництва з одного гектара в кадастрових цінах за загальної оцінки земель або за врожайністю відповідних сільськогосподарських культур – за часткової оцінки.

2. **Окупність затрат** – вартість валової продукції в кадастрових цінах або кількість її в натуральному виразі в розрахунку на 100 грн затрат.

3. **Диференціальний дохід** – частина чистого доходу, що виражає вартість додаткового продукту на відносно кращих і середніх землях.

Показники оцінки земель взаємозв'язані і кожен має відповідне функціональне призначення.

Показник продуктивності – валова продукція (ВП) або врожайність ( $Y$ ) – залежно від якості земель, індивідуальних характеристик ділянок, інтенсивності землеробства відображає рівень виробництва рослинницької продукції.

Окупність затрат (ОЗ) характеризує продуктивність праці в землеробстві. На відміну від валової продукції вона показує різницю якості земель за різних затрат у регіональних умовах за однакового способу їх використання. Показники окупності затрат у межах одного земельно-оціночного району завжди є вищими на відносно кращих землях і нижчими – на гірших.

Окупність затрат (ОЗ) визначається як співвідношення валової продукції (ВП) або врожайності ( $Y$ ) до затрат ( $Z$ ).

$$ОЗ=ВП/ Z;$$

$$ОЗ= Y/ Z.$$

Окупність затрат визначається в гривнях на 100 грн затрат або в центнерах на 100 грн затрат.

Диференціальний дохід (ДД) є матеріальною основою диференціальної ренти І ІІ. Він показує економічну ефективність використання земель з одночасним врахуванням якості і рівня землеробства. Диференціальний дохід порівняний на всіх землях, у будь-яких умовах виробництва. Він утворюється на основі додаткового доходу землеробства на кращих і середніх землях порівняно з відносно гіршими землями. Внаслідок вищої продуктивності землеробської праці він становить собою частину чистого доходу, що перевищує ту його частину, яка необхідна для забезпечення розширеного відтворення.

Диференціальний дохід визначають за формулою:

$$ДД = ВП - 1,35 \times З.$$

## 8.2. Визначення урожайності основних сільськогосподарських культур у розрізі земельних ділянок

Урожайність основних сільськогосподарських культур, які вирощують в земельно-оціночному районі, де розміщується господарство, є одним з основних показників часткової економічної оцінки ріллі. Таку саму характеристику дають кінцеві матеріали бонітування ґрунтів. Якщо ці матеріали, порівняти то вони прямо пропорційні, оскільки бонітування є основою економічної оцінки земель. Цю закономірність використовують для проведення внутрігосподарської оцінки земель.

Розрахунки доцільно вести з введенням поправних коефіцієнтів.

Якщо фактичним даним робочої ділянки середнього значення в агровиробничій групі ґрунтів присвоїти індекс 1, а тим, які фактично характеризують робочу ділянку, – індекс 2, то поправний коефіцієнт (К) можна розрахувати за формулою:

$$K = \frac{\frac{H_{z12}}{ЦБН_{z1}} \times ДН_{z1} + \frac{H_{e2}}{ЦБН_e} \times ДН_e + \frac{\Gamma_{\phi 2}}{ЦБГ_{\phi}} \times ДГ\Phi}{\frac{H_{z11}}{ЦБН_{z1}} \times ДН_{z1} + \frac{H_{e1}}{ЦБН_e} \times ДН_e + \frac{\Gamma_{\phi 1}}{ЦБГ_{\phi}} \times ДГ\Phi}} \times \frac{KpH2}{KpH1}.$$

де Нг<sub>л</sub> – глибина гумусового горизонту, см;

Нв<sub>г</sub> – вміст гумусу, %;

Г<sub>ф</sub> – фізична глибина, %;

ЦБг<sub>л</sub>, ЦБв<sub>г</sub>, ЦБг<sub>ф</sub> – ціна бала відповідно за глибиною гумусового горизонту: вміст гумусу, фізичної глини;

ДНгЛ, ДНв, ДГгф – коефіцієнти детермінації (дольового впливу) показників глибини гумусового горизонту, вміст гумусу, фізичної глини (табл. 2.1);

КрН – коефіцієнт впливу кислотності (табл. 2.2);

КК – коефіцієнт впливу інших показників (засоленість, солонцюватість, оглеєність, скелетність).

Цей коефіцієнт є основою для розрахунків балів внутрігосподарської часткової оцінки земель за урожайністю сільськогосподарських культур. У формулі застосовують коефіцієнти впливу ґрунтових чинників на створення урожаю та коефіцієнти поправок закисленості ґрунтів. Поправний коефіцієнт можна визначити зі співвідношення бала бонітету робочої ділянки до середнього бала бонітету в агровиробничій групі ґрунтів. Перемноживши середній в агрогрупі бал бонітету на поправний коефіцієнт, отримаємо бал бонітету робочої ділянки. Якщо замість балів бонітету взяти показники за врожайністю, вартістю валової продукції, то отримаємо значення показників внутрігосподарської оцінки за робочими ділянками.

Розрахунки проводять за формулами:

$$Бвпд = Б \text{ впш} \cdot К;$$

$$ВПд = ВПш \cdot К,$$

де Бвпд і Бвпш – відповідно бал за врожайністю робочої ділянки та середній бал агрогрупи;

ВПд і ВПш – врожайність сільськогосподарських культур часткової оцінки земель відповідної робочої ділянки та середня за агрогрупами ґрунтів.

### **8.3. Визначення характеристики земельних ділянок за технологічними умовами**

На показники внутрігосподарської оцінки земель впливає низка просторових та інших характеристик, які мають індивідуальні значення для кожної робочої ділянки і не могли бути враховані під час міжгосподарської оцінки земель. Умовно їх можна розділити на чотири групи, виходячи із методики їх отримання: технологічні коефіцієнти; питомий опір ґрунту, віддаленість від виробничого центру; зміна врожайності.

Найскладнішим є розрахунок технологічного коефіцієнта. Він враховує довжину гону, зрізаність перешкодами, складність конфігурації, кам'янистість, кут схилу робочої ділянки, висоту над рівнем моря. За кожним із цих показників визначається відповідний коефіцієнт, добуток яких дає загальний технологічний коефіцієнт.

**Довжину робочого гону ділянок** правильної конфігурації (L роб.) визначають графічним способом, а для ділянок складної конфігурації – за формулою:

$$L_{\text{роб}} = \frac{P}{V_{\text{ум}}},$$

де P – площа робочої ділянки, м<sup>2</sup>

V<sub>ум</sub> – умовна ширина ділянки, м.

**Умовну ширину** для полів складної конфігурації визначають за формулою:

$$V_{\text{ум}} = \frac{3H + c + d}{5},$$

де H – найбільша висота фігури ділянки, яка перпендикулярна напрямку обробітку, м;

c і d – довжини скошених сторін, на яких проходить розвертаються агрегати, м.

Для ділянок трикутної форми умовну ширину визначають за формулою:

$$V_{\text{ум}} = \frac{H + c + d}{3}.$$

Для визначення коефіцієнта, який враховує довжину робочого гону робочих ділянок використовують дані довідкових таблиць.

Робочі ділянки бувають неоднорідні за своїм складом. На них можуть бути кущі, стовпи, лінії зв'язку та електропередач, вимочки тощо, які займають відповідну площу. Ці перешкоди заважають проведенню робіт на робочій ділянці і відповідно впливають на їх оцінку.

**Ступінь зрізаності перешкодами (Сзр)** виражається у відсотках і визначається за формулою:

$$Сзр = P_{\text{пр}} / P \cdot 100,$$

де P<sub>пр</sub> – сумарна площа, яка зайнята перешкодами, га;

P – загальна площа робочої ділянки, включаючи площу зайняту перешкодами.

**Конфігурація робочої ділянки** має істотний вплив на характер технологічних умов виконання сільськогосподарських робіт. За складністю конфігурації робочі ділянки поділяють на п'ять груп.

До першої групи належать ділянки, які мають форму квадрата, прямокутника чи близьку до них форму.

До другої групи входять ділянки, які мають рівні сторони без випуклості чи вгнутості, найменший кут між суміжними сторонами становить понад 27°. До цієї групи належать ділянки, які мають форму еліпса і півеліпса з відношенням більшої осі (півосі для півеліпса) до малої менше ніж 2:1.

Коефіцієнти обліку перешкод визначають за даними довідкових таблиць.

Третя група ділянок має форму, аналогічну другій, але найменший кут між суміжними сторонами менше  $27^\circ$ , а для ділянок еліпсоподібної форми співвідношення осей більше ніж 2:2. До цієї групи належать і ділянки, які мають як прямі, так і скошені сторони випукло-увігнутої форми, які, зазвичай, обробляються вздовж однієї із прямих сторін. При цьому має бути виконана умова:

$$(B + B_{\text{сер}})/B = 1,1 \dots 1,5,$$

де  $B$  – ширина ділянки правильної конфігурації, яка рівновелика цій ділянці складної конфігурації,  $m$ ;  $B_{\text{сер}}$  – середня ширина ділянки, яка обробляється під час руху агрегату за криволінійним контуром,  $m$ .

До четвертої групи належать ділянки випукло-увігнутої форми, для яких середнє значення відношень найбільших розмірів до найменших за довжиною і шириною знаходяться в межах 1,1 – 1,8. До цієї групи також належать ділянки, які мають форму стрічки і ділянки зі скошеними сторонами випукло-увігнутої форми у вигляді прямої, для яких співвідношення:

$$(B + B_{\text{сер}})/B \geq 1,5.$$

Такі ділянки обробляють, зазвичай, вздовж однієї з прямих сторін.

П'ята група охоплює ділянки випукло-увігнутої форми, для яких середнє значення співвідношення найбільших розмірів до найменших за довжиною та шириною перевищує 1:8. Ділянки п'ятої групи контурів мають не менше трьох випуклостей (увігнутостей).

Виходячи із груп складності та довжин гону визначають відповідний коефіцієнт складності конфігурації в довідкових таблицях.

**Кам'янистість** в технологічному коефіцієнті враховується, виходячи із наявності каміння у шарі ґрунту 0 – 25 см. Дані про це отримують із матеріалів ґрунтових обстежень і виражають коефіцієнтом за кам'янистість, визначеним за довідковими таблицями.

**Рельєф** у внутрігосподарській оцінці враховують через визначення робочого ухилу ділянки ( $i$ ), вираженого у відсотках. Для простих односхиливих ділянок його знаходять за формулою:

$$i = \frac{\sum h \times 100}{\sum l},$$

де  $\sum h$  – сума перевищень між кінцями двох паралельних сторін поля, в напрямку яких проводять основні польові роботи,  $m$ ;

$\sum l$  – сума довжини паралельних сторін у напрямку обробітку поля.

Для ділянок і полів зі складним рельєфом і конфігурацією, щоб визначити робочий схил, застосовують палетку з паралельни-

ми лініями. Залежно від площі ділянок однойменної градації схилу визначають середньозважений робочий ухил ділянки.

Для переведення розміру кута схилу, вираженого в градусах, у відсотки і навпаки застосовують формулу:

$$i \% = 1,75^\circ.$$

Середній схил ділянки також можна визначити за формулою:

$$i = \frac{D \times H}{0,1P},$$

де  $D$  – довжина всіх горизонталей, які є на ділянці, км;

$H$  – висота перерізу рельєфу, м;

$P$  – площа ділянки, га.

Виходячи зі схилу ділянки, визначають його клас і коефіцієнт за довідковими таблицями.

**Висота над рівнем моря** також має вплив на якість земель і виражається коефіцієнтом, який визначають за довідковими таблицями.

На основі всієї сукупності показників технологічних характеристик визначають загальні технологічні коефіцієнти ділянки ( $K_T$ ) за формулою:

$$K_T = K_d * K_z * K_{ск} * K_k * K_r * K_m,$$

де  $K_d$  – коефіцієнт за довжину гону;

$K_z$  – коефіцієнт за зрізаність перешкодами;

$K_{ск}$  – коефіцієнт за складність конфігурації;

$K_k$  – коефіцієнт за кам'янистість;

$K_r$  – коефіцієнт за крутизну схилу;

$K_m$  – коефіцієнт за висоту над рівнем моря.

#### **8.4. Часткова оцінка земель за окупністю затрат і диференціальним доходом**

Внутрігосподарська оцінка земель, крім визначення урожайності основних сільськогосподарських культур, потребує додаткових розрахунків з окупності затрат і диференціального доходу. Для розрахунку цих показників потрібно додатково отримати значення затрат у розрізі агровиробничих груп ґрунтів. Для врахування особливостей конкретних ділянок потрібно ввести поправки за технологічні умови (контурність, зрізаність перешкодами, складність конфігурації, кам'янистість, рельєф), вплив питомого опору ґрунту, транспортні затрати та зміну урожайності робочої ділянки порівняно з урожайністю агровиробничої групи ґрунтів.

Введення зазначених поправок має враховувати види виконуваних робіт, а відповідно й затрати на їх виконання, які диференціюються таким чином:



затрати на орні польові роботи (Зор);  
 затрати на неорні польові роботи (Зн);  
 затрати на збиральні польові роботи (Ззб);  
 затрати на транспортні роботи (Зтр);  
 затрати на непольові роботи та інші затрати (Зін).

Виходячи зі змісту цих робіт, загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури (Ззаг) становлять:

$$\text{Ззаг} = \text{Зор} * \text{Кт} * \text{Кпо} + \text{Зн} * \text{Кт} + \text{Ззб} * \text{Ку} * \text{Кт} + \text{Зтр} * \text{Ктр} + \text{Зін},$$

де Кт – загальний коефіцієнт поправок за технологічні умови;

Кпо – коефіцієнт поправок за питомий опір ґрунту;

Ку – коефіцієнт поправки за зміну урожайності;

Ктр – коефіцієнт поправок за транспортні затрати.

Оскільки затрат на вирощування культур за видами робіт немає, їх потрібно визначити, користуючись коефіцієнтами співвідношень, за довідковими таблицями.

У розрахунках затратах для коренебульбоплодів за наведеною формулою у затратах на збирально-польові роботи враховують коефіцієнт впливу питомого опору ґрунту.

Коефіцієнт поправки за технологічні умови (Кт) визначають за формулою:

$$K_t = \frac{K_{td}}{K_{tk}},$$

де Ктд – коефіцієнт технологічних умов ділянки;

Ктк – коефіцієнт технологічних умов у середньому в земельно-оціночному районі (господарстві).

Аналогічно визначають коефіцієнт поправки за питомий опір ґрунту (Кпо):

$$K_{po} = \frac{K_{od}}{K_{pok}},$$

де Код – коефіцієнт питомого опору ділянки,

Кпок – коефіцієнт питомого опору в середньому в земельно-оціночному районі (або господарстві).

Якщо на ділянці є різні за механічним складом ґрунти, визначають середньозважений коефіцієнт опору.

Коефіцієнт поправки за зміну врожайності сільськогосподарських культур (Ку) визначають як співвідношення урожайності, одержаної на ділянці, до її значення в земельно-оціночному районі (господарстві) за формулою:

$$K_y = \frac{y_d}{y_k} = \frac{b_d}{b_k},$$

де Уд, Бд – відповідно розрахункова врожайність і бал за врожайністю сільськогосподарських культур робочої ділянки;

Ук, Бк – відповідно середня урожайність і бал оцінки за уро-

жайністю сільськогосподарських культур земельно-оціночного району (господарства).

Коефіцієнт поправки за транспортні затрати (Ктр) визначають за формулою:

$$K_{тр} = \frac{B_d}{B_p},$$

де  $B_d$  – віддаль від робочої ділянки до виробничого центру;

$B_p$  – середня віддаль до виробничого центру в земельно-оціночному районі (або господарстві).

Якщо в господарствах земельно-оціночного району дорожня мережа добре розвинена, є значний відсоток доріг із твердим покриттям, то потрібно розраховувати так звану еквівалентну віддаленість від виробничого центру, яка відображає співвідношення затрат на перевезення вантажів дорогами різної якості. За еталон прийнято асфальтно-бетонні і бетонні дороги. Коефіцієнти переведення віддалей перевезення вантажів дорогами становитимуть для:

асфальтно-бетонних та бетонних – 1,0;

гравійних, брукових – 1,2;

поліпшених ґрунтових – 1,5;

природних ґрунтових доріг – 1,8,

Коефіцієнт віддалі від центра ділянки до дороги приймається 2,5. Отже, еквівалентна віддаль дорівнюватиме сумі добутків довжини дороги певного покриття на відповідний коефіцієнт, розділений на загальну віддаль.

Для більшості земельно-оціночних районів дорожня мережа приблизно однорідна, тому еквівалентну віддаль розраховувати немає потреби, достатньо загальної віддалі.

Визначивши обсяг затрат на внутрігосподарську оцінку земель за робочими ділянками, приступають до розрахунку показників окупності затрат (ОЗ, ц на 100 грн затрат) і диференціального доходу (ДД, грн/га) за загальновідомими формулами:

$$ОЗ = ВП/З; \quad ДД = ВП * Ц_k - 1,35 \times З,$$

де ВП – урожайність культури на робочій ділянці, ц/га;

З – загальні затрати на вирощування сільськогосподарської культури на ділянці, грн/га ;

$C_k$  – кадастрова ціна сільськогосподарської продукції культури, грн.

Для визначення балів оцінки робочої ділянки за окупністю затрат (ОЗ), диференціальним доходом (ДД) потрібно отримані значення поділити на ціни балів відповідно за окупністю затрат (ЦБОЗ) і диференціальним доходом (ЦБДД) :

$$Б_{ОЗ} = ОЗ/Ц_{БОЗ}; \quad Б_{ДД} = ДД/Ц_{БДД}.$$

## 8.5. Визначення показників загальної внутрігосподарської економічної оцінки земель у розрізі земельних ділянок

Матеріали часткової економічної оцінки земель містять дані оцінки основних сільськогосподарських культур: зернових без кукурудзи, кукурудзи на зерно, цукрового буряку, льону, картоплі, кормових та інших культур. Ці дані придатні для вирішення низки питань, пов'язаних із просторовим розміщенням посівів сільськогосподарських культур і розрахунком економічної ефективності їх вирощування. У багатьох випадках є потреба мати узагальнені дані щодо всіх культур. Це забезпечують проведенням загальної внутрігосподарської економічної оцінки земель.

Розрахунок показників загальної внутрігосподарської оцінки земель і-ї робочої ділянки з вартістю валової продукції (ВПз), окупністю затрат (ОЗ) і диференціальним доходом (ДД) проводять відповідно за формулами:

$$ВПз = \sum_1^{ij} U_{ij} \times C_j \times P_j,$$

$$Зз = \sum_1^{ij} Z_j \times P_j,$$

де  $U_{ij}$  – урожайність j-ї сільськогосподарської культури на i-й робочій ділянці, ц/га;

$C_j$  – кадастрова ціна j-ї культури;

$P_j$  – питома вага посіву j-ї культури;

$Zз$  – загальні затрати на виробництво валової продукції всіх вирощуваних культур на i-й робочій ділянці;

$Z_j$  – затрати на вирощування j-ї сільськогосподарської культури на i-й робочій ділянці.

Вартість валової продукції і затрати на її виробництво є базовими показниками для розрахунку окупності затрат і диференціального доходу, які визначаються за формулами:

$$ОЗ = ВПз / Зз;$$

$$ДД = ВПз - 1,35 Зз.$$

## 8.6. Оформлення матеріалів внутрігосподарської оцінки земель

Результати внутрігосподарської оцінки земель відображають у відомостях і на планово-картографічному матеріалі. При цьому окремі відомості складають під час загальної і часткової оцінок земель. Кількість відомостей часткових оцінок залежить від кількості сільськогосподарських культур, за якими їх проводять. У відомостях щодо кожної первинної одиниці вказують: шифр групи ґрунтів, яку

оцінюють, їх площу; бали оцінки за вартістю валової продукції або урожайністю культур і окупністю затрат відповідно до затверджених шкал; довжину гону окремо оброблюваних ділянок та їх конфігурацію; значення поправних коефіцієнтів, на основі яких визначають уточнені бали оцінки земель. Для одержання підсумкових даних обчислюють середньозважені бали оцінки земель (Бсз): на ріллі – за полями сівозмін і сівозмінними масивами; на землях, зайнятих багаторічними насадженнями, – за кварталами, видами, сортами і породами насаджень; на сінокосах – за полями сінокосозмін; на пасовищах – за гуртовими, й отарними ділянками за формулою:

$$Бсз = \frac{\sum PiBi}{\sum Pi} ,$$

де  $P_i$  – площа оцінюваної групи ґрунтів поля сівозміни або сівозмінного масиву, га;

$B_i$  – бал оцінки групи ґрунтів поля сівозміни, сівозмінного масиву.

За аналогічною формулою можна визначити середньозважені показники оцінки окремих угідь і всіх сільськогосподарських угідь підприємства.

Для наочності, доступності і зручності користування в практичній діяльності дані внутрігосподарської оцінки земель відображають на плані оцінки земель. Спеціальним навантаженням плану оцінки земель будуть оцінювані групи ґрунтів, їх шифри, площі, показники загальної і часткових оцінок земель. У практиці земельного кадастру склалося два підходи до відображення даних внутрігосподарської оцінки земель на планово-картографічному матеріалі. Перший, коли на плані подаються показники кожної оцінюваної групи ґрунтів у цифровому вигляді, і другий, коли оцінка груп ґрунтів показується способом якісного, локалізованого фону або штрихуванням у вигляді інтегральних груп цифрових значень. Виходячи із теоретичних положень земельного кадастру, кожної його складової частини, зокрема й оцінки земель, має бути забезпечена необхідна точність і повнота даних, оскільки інформація про оцінку земель представлена з точністю до цілих бала, то на плані внутрігосподарської оцінки земель показники оцінюваних груп ґрунтів слід відображати в цифровому вигляді.

Складений таким чином план оцінки земель є вихідним планово-картографічним матеріалом для складання планів і картограм, необхідних для виконання конкретних, планово-економічних та інженерних завдань. Зокрема, показники оцінки землі можуть бути відображені на проектному плані внутрігосподарського землевпорядкування, що дає змогу одержати порівнянню оцінку якості земель за окремо оброблюваними земельними ділянками полів сі-

возмін, середньозважені показники оцінки земель за полями сіво-змін, гуртовими та іншими проектними ділянками, сівозмінними і масивах землеволодіння чи землекористування. На основі плану оцінки земель можна скласти картограму масивів екологічної придатності земель для розміщення посівів сільськогосподарських культур.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. За якою схемою проводять земельно-оціночний процес у складі державного земельного кадастру?
2. Які завдання виконують у межах внутрігосподарської оцінки?
3. Що є об'єктом і предметом внутрігосподарської оцінки земель?
4. Які показники слугують вихідною базою внутрігосподарської оцінки?
5. Перелічити показники технологічних властивостей землі.
6. Які існують способи визначення затрат ґрунтових відмін?
7. Що відображається в текстових і графічних документах для ведення внутрігосподарської оцінки земель?

## ЛІТЕРАТУРА

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / [М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.]. ; за заг.ред. М.Г. Ступеня. – Львів : Новий Світ – 2000, 2003. – 336 с.
2. Володін М.О. Основи земельного кадастру : навч. посіб. / М.О. Володін. – К., 2000. – 320 с.
3. Магазинщиков Т.П. Земельний кадастр : підручник / Т.П. Магазинщиков – Львів : Світ, 1990. – 452 с.
4. Методические рекомендации по проведению внутривладельческой оценки земель и составлению картограмм массивов экологической пригодности земель для размещения сельскохозяйственных культур. – Львов, 1983.
5. Закон України «Про державний земельний кадастр» : за станом на 12 серп. 2011 р. – К. : Алерта Центр учбової літератури, 2011. – 40 с.
6. Земельний кадастр : підручник / [М.Г. Ступень, О.Я. Микула, Э.С. Лавейкіна та ін.]. : за заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів, 2011. – 309 с.

## РОЗДІЛ 9

### НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

#### 9.1. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Для продажу земельних ділянок державної та комунальної форм власності громадянам та юридичним особам, викупу земельних ділянок для суспільних потреб, здійснення інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель і в багатьох інших випадках використовують дані грошової оцінки земель.

Щодо історії становлення грошової оцінки слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60 – 80-х роках активно дискутувалися проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможливило визначення показників оцінки земель у грошовому виразі. Якісно новий етап таких досліджень бере початок у 90-х роках, після започаткування земельної реформи проголошення державного суверенітету України. Він завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [22].

Відповідно до Земельного Кодексу України, Закону України «Про оцінку земель» та постанови Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (зі змінами) затверджено наказ Державного комітету України із земельних ресурсів, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Землі сільськогосподарського призначення оцінюють за диференціальним рентним доходом, який створюється у виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення слугують матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, боніту-

вання ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землепорядкування, генеральні плани та проекти планування й забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території, матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

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

Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь, що розміщені під дорогами, спорудами, ліссмугами, водоймами, болотами, чагарниками, ярами та іншими не придатними для сільськогосподарського виробництва земельними ділянками визначається за їх фактичним використанням відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів). Землі під чагарниками оцінюють у розмірі 25% від середньої оцінки земель під лісовими насадженнями відповідного адміністративного району.

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

В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється у виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Підставою для розрахунків за економічною оцінкою земель за виробництвом зернових культур є те, що їх вирощують практично на всіх ґрунтах. В умовах інфляції рентний дохід обчислюють у натуральних одиницях (у центнерах зерна). Його переводять у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Показник нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюють в 33 роки. Нормативну грошову оцінку здійснюють окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно: в Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, на окремих земельних ділянках.

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

**Грошова оцінка земель в Україні.** Для визначення нормативної грошової оцінки земель в Україні розраховують диференційований рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах зерна) за формулою:

$$R_{дн} = (У \times Ц - З - З \times К_{нр}) : Ц, \quad (9.1)$$

де  $R_{дн}$  – диференційований рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$У$  – урожайність зернових з гектара, ц;

$Ц$  – ціна реалізації центнера зерна, грн;

$З$  – виробничі затрати на гектар;

$К_{нр}$  – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференційованого рентного доходу ( $R_{дн}$ ), у сільському господарстві за умов використання гірших земель створюється абсолютний рентний дохід ( $R_{аб}$ ), який додають до диференційованого рентного доходу, і таким чином обчислюють загальний рентний дохід ( $R_{здн}$ ).

Для розрахунку грошової оцінки ріллі використовують такі вихідні дані:

- середньорічну урожайність зернових з гектара за 1986 – 1990 рр. (31,5 ц);
- середньорічну ціну реалізації 1 ц зерна в карбованцях за 1986 – 1990 рр. (17 крб);
- середньорічні виробничі витрати на 1 га вирощування зерна за 1986 – 1990 рр. (303 крб);
- коефіцієнт норми рентабельності, що використовували для проведення економічної оцінки земель у 1988 р. (0,35);
- абсолютний рентний дохід ( $R_{аб}$ ), який створюється на гірших за якість землях у сільському господарстві і встановлений в Україні на гектар угідь у розмірі 1,6 ц зерна.

За формулою (9.1) і вихідними даними диференційований рентний дохід становить 7,4 ц зерна з 1 га. Сума диференційованого й абсолютного рентного доходу становить загальний рентний дохід ( $R_{здн}$ ) у розмірі 9,0 ц/га (7,4+1,6).

Диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) розраховують на основі співвідношень диференційованих рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економі-



чною оцінкою виробництва зернових культур за формулою:

$$P_{дн(б)(с)(п)} = P_{дн} \times P_{д(б)(с)(п)} : P_{д}, \quad (9.2)$$

де  $P_{дн(б)(с)(п)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) у центнерах;

$P_{дн}$  – диференційований рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$P_{д(б)(с)(п)}$  – диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель, грн;

$P_{д}$  – диференційований рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур, грн.

Для розрахунку рентного доходу з гектара земель відповідних угідь використовують такі вихідні дані:

- диференційований рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), який згідно з економічною оцінкою земель становить відповідно 1563,9 крб; 136,5 крб і 55,7 крб;

- диференційований рентний дохід з гектара орних земель згідно з економічною оцінкою земель за зерновими культурами, який дорівнює 348,7 крб.

За формулою (9.2) і вихідними даними обчислюють диференційований рентний дохід з гектара земель відповідних угідь у центнерах зерна, який становить: під багаторічними насадженнями – 33,19 ц ( $7,4 \text{ ц} \times 1563,9 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$ ); під природними сіножатями – 2,90 ц ( $7,4 \text{ ц} \times 136,5 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$ ); під природними пасовищами – 1,18 ц ( $7,4 \text{ ц} \times 55,7 \text{ крб} : 348,7 \text{ крб}$ ).

Загальний рентний дохід ( $P_{здн}$ ) з гектара земель відповідних угідь складає: під багаторічними насадженнями – 34,79 ц зерна ( $33,19 + 1,6$ ); під природними сіножатями – 4,50 ц зерна ( $2,90 + 1,6$ ); під природними пасовищами – 2,78 ц зерна ( $1,18 + 1,6$ ).

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

$$G_{оз} = P_{здн} \times Ц \times T_{к}, \quad (9.3)$$

де  $G_{оз}$  – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, грн;

$P_{здн}$  – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, ц;

$Ц$  – ціна центнера зерна, грн;

Тк – термін капіталізації рентного доходу у роках, який устано-  
влюється на рівні 33 років.

За формулою (9.3) і вихідними даними грошова оцінка одного гектара становить: орних земель – 371,2 млн крб. (9 ц × 1,25 млн грн × 33 роки); багаторічних насаджень – 1435,1 млн грн (34,79 ц × 1,25 млн грн × 33 роки); природних сіножатей – 185,6 млн грн (4,50 ц × 1,25 млн грн × 33 роки); природних пасовищ – 114,7 млн грн (2,78 ц × 1,25 млн грн × 33 роки).

На підставі матеріалів економічної оцінки земель визначають диференційований рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в *Автономній Республіці Крим, областях та їх адміністративних районах* за формулою:

$$P_{дн}(p) = P_{дн}(Y) \times P_{д}(p) : P_{д}(Y), \quad (9.4)$$

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

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

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

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

За відсутності економічної оцінки орних земель під зерновими культурами у розрахунках використовують показники економічної оцінки ріллі загалом. У регіонах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовуються зведені показники оцінки земель під зерновими культурами загалом.

До диференційованого рентного доходу  $P_{дн}(p)$  в Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою (9.4), додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена в Україні на 1 га угідь, – 1,6 ц), що становитиме загальний рентний дохід ( $P_{здн}$ ).

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

Нормативну грошову оцінку гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в *Автономній Республіці Крим, областях та адміністративних районах* визначають за формулою (9.3).

Нормативна грошова оцінка земель *сільськогосподарських підприємств* обчислюють за формулою (9.3).

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

$$R_{дн(п)} = R_{дн(р)} \times R_{д(п)} : R_{д(р)}, \quad (9.5)$$

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

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

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

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

У разі відсутності економічної оцінки орних земель під зерновими культурами в розрахунках використовують показники економічної оцінки ріллі загалом. На сільськогосподарських підприємствах, де проведено економічну оцінку окремо меліорованих і немеліорованих земель, у розрахунках використовують зведені показники оцінки земель під зерновими культурами загалом.

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

допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$P_d(\pi) = \sum (P_d \text{ агр} \times \text{Пагр}) : \sum \text{Пагр}, \quad (9.6)$$

де  $P_d(\pi)$  – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь на сільськогосподарському підприємстві ( $\pi$ ), грн;

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

$\text{Пагр}$  – площа агровиробничих груп ґрунтів за відповідними угіддями, га.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого на сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (стала величина, встановлена в Україні на гектар угідь, – 1,6 ц). На гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається показником абсолютного рентного доходу 1,6 ц зерна з гектара.

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

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

Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховують за формулою:

$$\text{Гагр} = \Gamma \times \text{Багр} : \text{Б}, \quad (9.7)$$

де  $\text{Гагр}$  – нормативна грошова оцінка гектара агровиробничої групи ґрунтів, грн;

$\Gamma$  – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь на сільськогосподарському підприємстві, грн;

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

$\text{Б}$  – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів та їх нормативної грошової оцінки.

## **9.2. Грошова оцінка земель населених пунктів**

Грошова оцінка землі є основою економічного регулювання земельних відносин у сучасних умовах. Наявність оцінки землі дає змогу органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства України, а саме Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів від 5 квітня 2006 р. №388/12262, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук 27.01.2006 № 18/15/21/11.

Нормативну грошову оцінку земель використовують для визначення розміру земельного податку, державного мита у разі міни, спадкування і дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів покладено капіталізацію рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням:

- природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов;
- архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального використання земель.

Населені пункти охоплюють землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах. Нормативну грошову оцінку населених пунктів для всіх категорій земель і земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначають за формулою (9.8).

Нормативну грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів обчислюють за формулою:

$$Цн = \frac{B \times Hn}{Hк} \times Kф \times Km, \quad (9.8)$$

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

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

Hn – норма прибутку (6%);

Hк – норма капіталізації (3%);

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

Km – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

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

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

Індексацію витрат здійснюють за індексами вартості основних фондів відповідно до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначають за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Kф), враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

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

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначають як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є лише затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки ( $K_M$ ), зумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру. Його обчислюють за формулою:

$$K_M = K_{M_1} \times K_{M_2} \times K_{M_3}, \quad (9.9)$$

де  $K_{M_1}$  – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{M_2}$  – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

$K_{M_3}$  – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

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

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

Нормативну грошову оцінку земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування ( $C_{нм}$ ) визначають за формулою:

$$C_{нм} = \frac{B \times H_n}{H_k} \times K_{M_1}, \quad (9.10)$$

Значення коефіцієнта  $K_{M_1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону міст з кількістю населення 100 тис. осіб. і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

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

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних і природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

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

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

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \cdot К_{м2}, \quad (9.11)$$

де  $Ц_{нз}$  – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

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

Числові значення пофакторних оцінок приймають у межах граничних значень коефіцієнтів  $К_{м2}$  для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (наведених в табл. Порядку) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питому вагу зональних рентоутворювальних факторів визначають щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

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

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



межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_f \times K_{мз}. \quad (9.12)$$

Значення коефіцієнта  $K_{мз}$  визначають щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можна встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ПС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншого ніж 1:10000, – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол.. та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення  $K_{мз}$  враховувати локальні фактори, які наведені в Порядку., при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативну грошову оцінку земель населених пунктів, які використовують як сільськогосподарські угіддя, здійснюють відповідно до Порядку.

Нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюють за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслеників ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обслідування населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) кресленики ґрунтів екстраполюють ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначають площі агровиробничих груп ґрунтів, які оцінюють відповідно до Порядку.

За результатами нормативної грошової оцінки земель складають технічну документацію. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюють як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Для прикладу проведемо нормативну грошову оцінку земель с. Вербова відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель.

### *Стисла характеристика сучасного стану села Вербова*

Село Вербова розміщене на відстані 21 км від районного центру смт. Томашпіль. За матеріалами економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році, територія, на якій розміщено населений пункт, належить до шостого земельно-оціночного району.

Село є адміністративно-територіальним центром Вербівської сільської ради, за даними якої, чисельність населення в ньому становить 496 осіб. В населеному пункті знаходиться 319 садиби.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою забудовою садибного типу.

За функціональним призначенням територія села Вербова поділяється на сільбищну та виробничу.

На сільбищній розміщений громадський центр села.

Село електрифіковане, газифіковане, частково є водопровід, теплопостачання та каналізації на території населеного пункту немає.

Рельєф території с. Вербова являє собою вузькохвилястий тип, де схилі землі переважають землі плато. Балочною мережею село розділяється на три майже відокремлені частини: західну, східну та південну. Схили самої різної експозиції і крутизни. Пологі схили західної та південної частини мають крутизну 2-5°. Протяжність їх досягає 300 – 350 метрів. Круті схили (6-10°) мають протяжність до 130 – 150 метрів. Балочна мережа в межах села малопоширена. Ширина балок коливається в межах 40 – 130 метрів. Грунтові води в основному залягають на глибині до трьох метрів. У повеневі роки спостерігають нетривале затоплення земель повеневими водами.

Грунтоутворювальні породи в межах села представлені лесами та алювіально-делювіальними відкладами.

Небезпечних геологічних процесів на території села немає.

### ***Правова та нормативно-методична база нормативної грошової оцінки земель***

Згідно зі ст. 206 Земельного кодексу України, використання землі в Україні є платним. Податковим кодексом України із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 23.12.2010 №2856-У1, ст. 13, 18, 21, 23 Закону України «Про оцінку земель» встановлено порядок розроблення нормативної грошової оцінки, проведення її експертизи, затвердження та плати за землю.

Крім того, Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 року № 99 «Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру та визнання такою, що втратила чинність Постанова Кабінету Міністрів України від 16 вересня 1992 року №532», нормативна грошова оцінка земель визнана невід'ємною складовою державного земельного кадастру.

Нормативну грошову оцінку земель с. Вербова проведено відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населеного пункту (надалі – Порядок нормативної грошової оцінки...), затвердженого наказом Держкомзему України, Мінбуду і архітектури України, Мінагрополітики України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року №18/15/21/11 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 року за №388/12.

Оцінку проводять у три етапи. На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра земель населених пунктів; на другому – вартість по економіко-планувальних зонах; на останньому етапі – нормативну грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів в межах економіко-планувальних зон.

Нормативній грошовій оцінці земель населених пунктів передувало уточнення планово-картографічної основи, яку було виготовлено відповідним філіалом інституту землеустрою в 1996 році під час розробки проекту формування території і встановлення меж Вербівської сільської ради та населених пунктів.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель служили матеріали інвентаризації земель населених пунктів, проект формування території і встановлення меж Вербівської сільської ради та с. Вербова, матеріали ґрунтових обстежень земель, матеріали економічної оцінки земель та бонітування ґрунтів, земельно-облікові матеріали, матеріали по передачі земельних часток (паїв) громадянам, статистичні і нормативні дані про витрати на облаштування територій населених пунктів.

В основу нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Вербівської сільської ради покладено рентний прибуток, що створюється завдяки місцю розташування населених пунктів у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштуванню їх територій з урахуванням функціональних і локальних чинників.

Інвентаризацію земель населених пунктів проведено у 2011 році. При цьому в межах кожного кварталу відображено землі житлової забудови, уточнено мережу вулиць і провулків, показано межі землекористувачів й визначено належність земельних ділянок до певних категорій земель. Як результат проведених робіт складено план населених пунктів в М 1: 10000, визначено площі земель різних категорій і складено експлікацію земель.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарських угідь в межах с. Вербова розраховано за рентним прибутком, який створюють у виробництві зернових культур на різних ґрунтах і визначають за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році та матеріалів бонітування ґрунтів 1993 року, а також згідно з книгою «Матеріали по грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення» 2001 року і шкалою бонітетів ґрунтів орних земель, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ області.

Вихідними даними для здійснення нормативної грошової оцінки є нормативні документи про статус населених пунктів та їх меж, дані державного земельного кадастру про правовий, природ-

ний та господарський стан земель, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-транспортного облаштування території, матеріали чергових планів, які ведуться землевпорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Вихідні дані збирали за окремими видами інфраструктурного облаштування за формами зразка, в яких мають бути відображені наявні об'єкти інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури в натуральних вартісних показниках з одночасним їх відображенням на графічному матеріалі. Це забезпечує контроль за повнотою та достовірністю наданих відомостей.

Для визначення базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту с. Вербова зібрано статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території села. Ці витрати охоплюють відновну вартість основних споруд і магістральних мереж електропостачання, вартість твердого покриття вуличної мережі та інженерну підготовку території станом на 1 липня 2011 року.

Вартість мережі електропостачання та газопостачання (головних споруд і магістральних мереж) обраховано відповідно до «Укрупнених показників витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури» і приведено до цін на 01.01.2011 року за індексом зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт. Дощової каналізації в селі немає. Санітарне очищення проводять жителі села самотужки. Витрати на облаштування вулично-дорожньої мережі з твердим покриттям розраховували за «Збірником №23 УПВВ автомобільних доріг» та індексом приводили до цін станом на 01.01.2011 року. Також для розрахунку відновної вартості об'єктів використовували посібник «Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів», (Київ, 2006) за редакцією Ю.М. Палеха.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території села Вербова на 01.01.2012 становить 6945,0578 тис. грн, з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу (42,9%) (табл. 9.1).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території села Вербова у встановлених межах. Площу розраховують на основі форми 6-Зем на 01.01.2012 року (табл. 9.2).

Отже, витрати на освоєння та облаштування території села Вербова становлять:

$$6945,0578 \text{ тис. грн} : 359403 \text{ м}^2 = 19,32 \text{ грн/м}^2.$$

Таблиця 9.1

**Витрати на освоєння та облаштування території  
села Вербова**

Назва показників	Станом на початок 2012 р.			
	Одиниця виміру	Натуральний показник	Вартість (тис. грн)	%
Водопостачання			484,66320	7,0
Інженерні мережі (100 мм)	км	1.6	484,66320	
Газопостачання			1845,75902	26,6
Інженерні мережі (100 мм)	км	9.3	1502,45592	
Газорегуляторні пункти	об'єкт	1	343,30310	
Електропостачання			1333,63158	19,2
ЛЕП повітряна	км	9.7	822,71578	
ТП комплектна	одиниця	5	510,91580	
Телекомунікації та зв'язок			301,76395	4,4
Телефонні інженерні мережі	км	11.7	186,65595	
АТС (без витрат на обладнання)	номер	100	115,10800	
Вулично-дорожня мережа			2979,24000	4,9
Вулиці (8 м)	км	2	2979,24000	100,0
Разом			6945.05775	100,0

Таблиця 9.2

**Розрахунок території, яка приймається для визначення**

Територіальний елемент	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	181,4
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м <sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:	35,9403
забудовані землі, з них:	
- землі під житловою забудовою	17,7
- землі комерційного використання	0,22
- землі громадського призначення	2,0
- зелені насадження загального користування	1,0
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	2,0203
- вулиці, набережні, площі	13,0
Територія, яка не враховувалася для визначення середньої (базової) вартості 1 м <sup>2</sup> земель населеного пункту	145,4597
- сільськогосподарські землі (сільськогосподарські угіддя)	118,1597
- ліси та інші лісовкриті площі, чагарники, ставки, болота	27,30

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (табл. 1.2) значення коефіцієнта  $K_{m1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- кількість населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- входження в приміську зону міст з кількістю населення 100 тис. осіб і більше;
- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

Для території села Вербова  $K_{m1} = 1,1$ .

Отже, середня (базова) вартість  $1 \text{ м}^2$  земель села Вербова, обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», становить:

$$C_{nm} = \frac{19,32 \text{ грн/м}^2 \times 6}{3} \times 1,1 = 42,50 \text{ грн/м}^2.$$

### *Принципи економіко-планувального зонування території*

Процес рентоутворення в межах населених пунктів відбувається, зазвичай, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території.

Основним у земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворювальними факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів. Дотримання цього принципу гарантує врахування рентоутворювальної природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населених пунктів загалом до земельної ділянки.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- аналіз природно-планувальних особливостей території населених пунктів як просторового базису;
- виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- пофакторну та інтегральну оцінку ступеня цінності території населених пунктів у розрізі земельно-оціночних одиниць;
- об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

Грошова оцінка земель с. Вербова передбачає визначення ступеня територіальної неоднорідності функціонально-планувальних, соціально-економічних, екологічних, транспортних, інженерних та інших умов функціонування сільської території, що врешті-решт визначає якість території окремих частин села. Для проведення пофакторної оцінки якості земель здійснено земельно-оціночну

структуризацію території: виділення земельно-оціночних одиниць – оціночних районів – функціонально однорідних планувальних одиниць, в межах яких у подальшому здійснено збір, обробку та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

Після аналізу існуючої ситуації в селі на основі вивчення та аналізу картографічних і ґрунтових матеріалів, а також натурального обстеження території населеного пункту с. Вербова було виділено п'ять оціночних районів.

Зазвичай, кожна загально-оціночна одиниця характеризується за такими факторами.

**1. Доступність.** Ця характеристика передбачає аналіз і оцінку доступності до центру населених пунктів, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку.

**2. Рівень інженерно-транспортного забезпечення та благоустрою території.** Ця характеристика передбачає аналіз і оцінку мереж інженерних і транспортних комунікацій, їх довжини та щільності, а також аналіз їх головних споруд, щодо місткості та зон впливу, оцінку зелених насаджень загального користування та спеціального призначення.

**3. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.** Ця характеристика передбачає аналіз та оцінку забезпеченості населення підприємствами громадського обслуговування, комплексності та різноманітності їх функцій.

**4. Екологічна якість території,** яку описують схемами поширення різних видів забруднення повітря, води, ґрунтів, рівнем цього забруднення, а також витратами, зв'язаними з їх усуненням.

**5. Привабливість середовища.** Основними складовими цієї характеристики є: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних, архітектурних і природних пам'яток, завершеність архітектурно-просторової забудови, її цінність та ступінь розвиненості планувальної структури.

**6. Зручність організації діяльності.** Ця характеристика визначається наявністю чи можливістю організації під'їзних залізничних колій, можливістю використання акваторій у виробничих цілях, наявністю особливих вимог до режиму і характеру використання територій (охоронні зони, зони регулювання забудови, планувальні обмеження тощо).

Усі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$  та економіко-планувальне зонування території виконували із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого фахівцями відділу інформаційних технологій.

Комплексний індекс цінності території оціночних районів ІІ розраховують зважуванням окремих індексів, які було розраховано як результат пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібрувальних) коефіцієнтів було застосовано метод кореляційного аналізу (зважували коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів показано в табл. 9.3:

Таблиця 9.3

**Вагові коефіцієнти для індексів**

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	12
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	10
3	Доступність до місць масового відпочинку	10
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	10
5	Рівень водопостачання	6
6	Якість ґрунтів	10
7	Рівень зашумленості	6
8	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	6
9	Забезпечення культурними та спортивними закладами	10
10	Забезпечення школами	20

Для встановлення меж економіко-планувальних зон було застосовано експертний метод оцінки оціночних районів с. Вербова, який полягає в такому.

1. Заповнено анкету експертної оцінки, що охоплює 16 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району ІІ.

2. Оцінка окремого фактора – за п'ятибальною шкалою, при цьому п'ятьма балами оцінювали найкраще значення фактора, а одним балом – його відсутність або найгірше значення, за винятком п'ятого фактора – рівня відсутності зашумленості (відсутність якого оцінюється найвищим балом – 5).

3. Визначена сума балів оцінки факторів. Анкету експертної оцінки території с. Вербова наведено в табл. 9.4.

4. Визначено середній бал за населеними пунктами.

5. Обчислено комплексний індекс цінності для окремого оціночного району як частки від ділення загальної суми балів за всіма факторами в кожному оціночному районі на середній бал в населених пунктах за формулою:

$$li = \frac{I_c}{I}, \quad (9.13)$$



де  $I_i$  – комплексний індекс цінності оціночного району;

$I_c$  – середній бал оціночного району;

$I$  – середній бал для села.

У табл. 9.4 наведено результати експертної оцінки в кожному з оціночних районів.

Таблиця 9.4

### Анкета експертної оцінки

№ району	Доступність до центру населеного пункту	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	Доступність до містів масового відпочинку	Доступність до зупинок суспільного транспорту	Рівень водопостачання	Якість ґрунтів	Рівень зашумленості	Забезпечення закладами горючлі та громадського харчування	Забезпечення культурними та спортивними закладами	Забезпечення школами	Загальна сума балів за всіма факторами
1	5	5	4	5	1	4	4	4	5	5	42
2	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	47
3	5	5	5	5	4	4	3	4	5	5	45
4	5	4	5	5	4	4	5	4	5	5	46
5	4	4	5	4	4	3	5	3	4	4	40

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території сіл – об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. Здійснюється це для узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

Для об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони враховували дію трьох факторів.

1. Суміжність районів.
2. Переважно однотипне функціональне використання.
3. Близькість значення комплексного індексу цінності території  $I_i$  (значення індексу окремих оціночних районів не мають відзнятися між собою більше, ніж на 25%).

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

Таблиця 9.5

**Результати пофакторної оцінки під час визначення  
комплексного індексу цінності території (Іі)  
і зонального коефіцієнта  $K_{m_2}$**

№ оціночної одиниці	Середньо зва- жений бал	Середньозважений бал за фактором	Комплексний індекс цінності
1	4,44	0,44	0,98
2	4,78	0,48	1,07
3	4,66	0,47	1,04
4	4,68	0,47	1,04
5	4,00	0,40	0,89

Як результат проведення економіко-планувального зонування у с. Вербова було виділено одну зону.

Перелік значень коефіцієнта  $K_{m_2}$  та грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> землі в межах економіко-планувальних зон наведено в табл. 9.6.

Таблиця 9.6

**Визначення зонального коефіцієнта  $K_{m_2}$  грошової оцінки 1м<sup>2</sup>  
землі межах економіко-планувальних зон**

Економіко- планувальні зони	Оціночний район	Іі	$K_{m_2}$	Грошова оцінка 1 м <sup>2</sup>
1	1	0,98	1	42,5
	2	1,07		
	3	1,04		
	4	1,04		
	5	0,89		
min			1	42,5
max			1	42,5

Опис меж економіко-планувальних зон наведено у табл. 9.7.

Таблиця 9.7

**Опис меж економіко-планувальних зон**

№ зони	Опис меж
1	1, 2, 3, 4, 5 оціночні райони розміщені в північній, східній, західній частинах та прилягають до центру села

**Визначення функціональних і локальних факторів  
у межах економіко-планувальних зон**

У межах кожної економіко-планувальної зони села територія поділяється ще й за функціональним використанням. Наведемо приклад розрахунку грошової оцінки земель різного функціонального призначення (табл. 9.8).

Таблиця 9.8

**Грошова оцінка земель  
різного функціонального призначення с. Вербова**

Номер економіко-планувальної зони	землі комерційного використання	землі промисловості	землі житлової забудови, транспорту, зв'язку; Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	землі громадського призначення	землі технічної інфраструктури	землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	
	Кф = 2,5	Кф = 1,2	Кф = 1,0	Кф = 0,7	Кф = 0,65	Кф = 0,5	Кф = 0,1
1	106,25	51	42,5	29,75	27,62	21,25	4,25

**Грошова оцінка земель різного функціонального призначення  
у розрізі економіко-планувальних зон грн/м<sup>2</sup>**

- землі харчової промисловості – 1,2;
- землі промисловості – 1,2;
- землі гірничої промисловості, гірничих розробок – 1;
- землі комерційного використання – 2,5;
- землі громадського призначення – 0,7;
- землі змішаного використання – 1;
- землі транспорту, зв'язку – 1;
- землі технічної інфраструктури – 0,65;
- землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5;
- землі житлової забудови – 1;
- інші відкриті (незабудовані) землі – 0,1;
- землі під виробничими дворами і будівлями КСП – 1;
- землі під водою з площею акваторії до 50 га включно – 0,5;
- землі зелених насаджень – 0,5;

- землі кладовищ та крематоріїв – 0,5;
- землі запасу та резервного фонду – 0,5.

Для знаходження локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки слід обґрунтовувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Частка площі встановлюється з використанням автоматизованої системи, наприклад «Муніципальна інформаційна система (МІС)».

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки села, виявив чотири локальні факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнта  $K_{м3}$ .

Для обчислення  $K_{м3}$  враховують перелічені далі локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижчий від 0,50 і вищий за 1,50.

### ***Функціонально-планувальні фактори***

1. Розміщення земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів: 1,04-1,20.

### ***Інженерно-інфраструктурні фактори***

2. Земельна ділянка прилягає до вулиці без твердого покриття: 0,90-0,95.

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

### ***Санітарно-гігієнічні фактори***

4. Земельна ділянка розміщена в санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96.

### ***Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь***

Згідно з «Порядком грошової оцінки земель...» землі сільськогосподарського використання оцінюють за розміром диференційного рентного прибутку, який створюється у виробництві зернових культур і визначають за даними економічної оцінки земель, тобто з урахуванням конкретного ґрунтового покриття. Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтові обстеження, зазвичай, не проводили, на такі землі картографічної інформації про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агропромислових ґрунтів) практично немає. Здійснити ґрунтові обміри за край обмежений термін на виконання земельно-оціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і значні площі необстежених земель, неможливо. Вирішення проблеми полягає лише у визначенні основних агропромислових груп ґрунтів у межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти

агровиробничих груп ґрунтів сільської ради. У такий спосіб було складено «Картограму агровиробничих груп ґрунтів» (М 1:10000), а також визначено відповідні агровиробничі групи ґрунтів.

Відповідно до даних відділу Держкомзему у Томашпільському районі в межах с. Вербова знаходиться 118,1597 га земель сільськогосподарського використання, га :

рілля – 111,0197;

багаторічні насадження – 3,14;

пасовища – 4,0;

Землі оцінено відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» за даними економічної оцінки земель з урахуванням особливостей ґрунтового покриву території. У межах села поширено такі агрогрупи ґрунтів (табл. 9.9).

Таблиця 9.9

### Номенклатурний список

Шифр агрогрупи	Агровиробничі групи ґрунтів
208д	Делювіально-балочні середньосуглинкові наноси
29д	Сірі опідзолені ґрунти, середньосуглинкові
37д	Сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, середньосуглинкові
38д	Сірі опідзолені середньозмиті ґрунти, середньосуглинкові
39г	Сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти, легкосуглинкові
39д	Сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти, середньосуглинкові
49`д	Темно-сірі опідзолені слабозмиті ґрунти, середньосуглинкові
50`д	Темно-сірі опідзолені середньозмиті ґрунти, середньосуглинкові

Грошову оцінку земель сільськогосподарського використання виконано відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». В основу оцінки покладено розрахований рентний прибуток, що створюється у виробництві зернових культур. Показник грошової оцінки є добутком річного рентного прибутку і терміну його капіталізації, який встановлений на рівні 33 років.

Оцінку виконано для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах села Вербова. Таксономічними одиницями під час виконання оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, перелік яких щодо території населеного пункту наведено раніше. Відповідну агровиробничу групу ґрунтів у межах земельної ділянки визначають тільки методом експертної оцінки. Це виконують фахівці на основі базової інформації, наведеної в цьому розділі.

Грошову оцінку 1 га земель агровиробничих груп ґрунтів (Гагр.) розраховано за формулою:

$$\text{Гагр.} = \Gamma \times \frac{\text{Багр.}}{Б}, \quad (9.14)$$

де  $\Gamma$  – грошова оцінка 1 га відповідних сільськогосподарських угідь в сільськогосподарському підприємстві;

Багр. – бал бонітету зазначеної агровиробничої групи ґрунтів;

Б – середній бал бонітету ґрунтів природно-сільськогосподарського району.

Грошова оцінка 1 га земель станом на 01.01.2012 (з урахуванням індексації відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 року №785) становить:

- ріллі – 20909 грн;
- багаторічних насаджень – 24762 грн;
- пасовищ – 2877 грн.

Відповідно до шкали бонітування в зазначеному природно-сільськогосподарському районі середній бал бонітету земель наведено у табл. 9.10.

Таблиця 9.10

#### Середній бал бонітету в розрізі угідь

Категорія угідь	Середній бал бонітету в селі
Рілля	35
Багаторічні насадження	48
Пасовища	5

Бонітет агрогрупи ґрунтів, виділених у межах с. Вербова для земель сільськогосподарського використання, наведено в табл. 9.11.

Грошову оцінку 1 га земель сільськогосподарського використання в межах села за агровиробничими групами ґрунтів станом на 01.01.2012 наведено в табл. 9.12.

Грошову оцінку будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів визначають сумуванням добутоків грошової оцінки кожної з агрогруп ґрунтів, що входять до складу цієї ділянки (табл. 9.13). Ідентифікацію агровиробничих груп ґрунтів здійснюють на основі використання *Картограми агровиробничих груп ґрунтів*, яку передають замовникові у складі матеріалів грошової оцінки земель.

Отже, грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах с. Вербова становить 408725,0 гривень.

Після чого можна розрахувати грошову оцінку земель певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів (табл. 9.14).

Таблиця 9.11

**Шкала бонітування ґрунтів**

Шифр агрогрупи	Бал бонітету		
	рілля	багаторічні насадження	пасовища
208 <sub>д</sub>	43	0	14
29 <sub>д</sub>	35	0	0
37 <sub>д</sub>	30	33	8
38 <sub>д</sub>	16	14	4
39 <sub>г</sub>	9	0	0
39 <sub>д</sub>	12	0	3
49` <sub>д</sub>	41	49	12
50` <sub>д</sub>	23	0	6

Таблиця 9.12

**Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання с. Вербова**

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн		
	рілля	багаторічні насадження	пасовища
208 <sub>д</sub>	25688,2	0	8055,6
29 <sub>д</sub>	20909	0	0
37 <sub>д</sub>	17922	17023,88	4603,2
38 <sub>д</sub>	9558,4	7222,25	2301,6
39 <sub>г</sub>	5376,6	0	0
39 <sub>д</sub>	7168,8	0	1726,2
49` <sub>д</sub>	24493,4	25277,88	6904,8
50` <sub>д</sub>	13740,2	0	3452,4

Таблиця 9.13

**Грошова оцінка сільськогосподарських угідь в межах с. Вербова**

Угіддя	Агрогрупа		Грошова оцінка 1 га, грн	Загальна оцінка, грн
	шифр	площа		
1	2	3	4	5
рілля	29 <sub>г</sub>	69,80	2630	183574
	29 <sub>д</sub>	15,88	3381	53690
	37 <sub>г</sub>	6,80	2379	16177
	37 <sub>д</sub>	8,40	2755	23142
	38 <sub>д</sub>	0,90	1628	1465
разом		101,78		278048
багаторічні насадження	29 <sub>г</sub>	21,20	4562	96714
	29 <sub>д</sub>	2,90	5840	16936
	37 <sub>г</sub>	1,30	3832	4982
	37 <sub>д</sub>	0,40	4380	1752
разом		25,8		120384

Закінчення табл. 9.13

1	2	3	4	5
сіножаті	29г	3,8	547	2079
пасовища	29г	0,34	842	286
	37г	0,30	702	211
	141''	4,5	1403	6314
	210д	1,0	1403	1403
разом		6,14		8214
Всього		137,52		408725

Таблиця 9.14

### Грошова оцінка земель села за функціональним використанням

№ з/п	Функціональне використання території	Площа, га	Загальна вартість, грн	Середньозв. вартість 1 м <sup>2</sup> , грн
1	Землі житлової забудови	13,32	1305087	9,79
2	Землі комерційного використання	0,19	52972	27,88
3	Землі громадського призначення	0,87	65667	7,55
4	Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	21,2	965250	4,55
5	Землі сільськогосподарського призначення (вироб. будівлі і двори)	0,7	64330	9,19
6	Сільськогосподарські угіддя	137,52	846048	0,62
	в тому числі: рілля	101,78	575556	0,57
	багаторічні насадження	25,80	249189	0,96
	сіножаті	3,80	4302	0,11
	пасовища	6,14	17001	0,28
7	Землі транспорту	4,30	383130	8,91
8	Вулична мережа	19,0		
	По населеному пункту	197,1	3682484	1,87

Організацію робіт з грошової оцінки земель населених пунктів покладено на Державне агентство земельних ресурсів України. Грошову оцінку земель населених пунктів здійснюють переважно проектні організації – розробники генеральних планів.

### 9.3. Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення

Поряд із грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів важливе значення для створення



умов ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій має грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Кабінет Міністрів України затвердив Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

Постанова Кабінет Міністрів України від 23.11.2011 №1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» набула чинності з 01.01.2013 р.

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

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

Нормативну грошову оцінку земель проводять з урахуванням відомостей державних кадастрів (земельного, лісового, водного), документації із землеустрою, містобудівної документації на регіональному рівні (схеми планування території областей та районів).

#### **Нормативна грошова оцінка земельної ділянки**

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 9.15:

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі, \quad (9.15)$$

де Пд – площа земельної ділянки, що приймається за даними Державного земельного кадастру або документації із землеустрою, м<sup>2</sup>;

Рд – рентний дохід на один м<sup>2</sup> площі для відповідної категорії земель, що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з табл. 9.15, гривень на рік;

Ск – строк капіталізації, років;

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки;

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

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки зе-

мель, що визначається згідно із статтею 289 розділу XIII Податково-го кодексу України.

Таблиця 9.15

**Нормативи рентного доходу для відповідної категорії земель**

Категорія земель	Рентний дохід, грн/м <sup>2</sup> на рік
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0,1179
Землі оздоровчого призначення	0,0752
Землі рекреаційного призначення	0,0627
Землі історико-культурного призначення	0,1191
Землі лісогосподарського призначення	0,0063
Землі водного фонду	0,0211
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	0,6637

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

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (К<sub>м</sub>) (крім земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду), визначають для кадастрового кварталу, межі якого відображають на індексних кадастрових картах (планах), за формулою 9.16:

$$K_m = K_p \times K_l, \quad (9.16)$$

де К<sub>р</sub> – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу;

К<sub>л</sub> – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Для земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує місце розташування земель (К<sub>м</sub>), приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (К<sub>р</sub>), визначають за формулою 9.17:

$$K_p = K_{p1} \times K_{p2} \times K_{p3}, \quad (9.17)$$

де К<sub>р1</sub> – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів;

К<sub>р2</sub> – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення (табл. 9.16);

К<sub>р3</sub> – коефіцієнт, який враховує місце розташування кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з табл. 9.17.

Коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від населених пунктів ( $Kp_1$ ), нормативна грошова оцінка земель яких визначена, якщо найменша відстань від межі кадастрового кварталу до межі населеного пункту не перевищує зони впливу населеного пункту ( $\Delta$ ), для відповідної категорії земель визначають за формулою (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водно-фонду):

$$Kp_1 = \frac{\left( \frac{Ц_{нм} \times K_{пт}}{Ск \times R_d \times Kp_2 \times Kp_3} - 1 \right) \times (\Delta - L)}{\Delta} + 1, \quad (9.18)$$

де  $Ц_{нм}$  – середня вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування, що визначена відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05 квітня 2006 року за № 388/12262, з урахуванням коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, гривень;

$K_{пт}$  – коефіцієнт, який враховує ступінь містобудівної цінності територій у зоні впливу населених пунктів та визначається згідно з табл. 9.18;

$Ск$  – строк капіталізації (33 роки);

$R_d$  – рентний дохід на один  $m^2$  площі для відповідної категорії земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водно-фонду), що визначається за нормативами рентного доходу для відповідної категорії земель згідно з табл. 9.15, гривень на рік;

$Kp_2$  – коефіцієнт, який враховує віддаленість кадастрового кварталу від автомобільних доріг державного значення та визначається згідно з табл. 9.16;

$Kp_3$  – коефіцієнт, який враховує розміщення кадастрового кварталу у зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи та визначається згідно з табл. 9.17;

$\Delta$  – ширина зони впливу населеного пункту, що визначається згідно з табл. 9.19, км;

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

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

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

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

Якщо розрахункове значення коефіцієнта  $K_{p1}$  менше одиниці, він приймається рівним одиниці.

Коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами ( $K_L$ ), визначається згідно з табл. 9.20, як добуток значень коефіцієнтів, які відповідають локальним факторам, що мають прояв у межах цього кадастрового кварталу.

Таблиця 9.16

**Коефіцієнти,  
які враховують віддаленість кадастрового кварталу  
від автомобільних доріг державного значення ( $K_{p2}$ )**

Відстань до автомобільної дороги державного значення, км	Значення коефіцієнта $K_{p2}$
до 5	1,30
5 – 10	1,25
10 – 15	1,20
15 – 20	1,10
20 – 25	1,05
25 і більше	1,00

- Примітки:
1. Коефіцієнт  $K_{p2}$  визначають, виходячи з геометрично найменшої відстані між межею кадастрового кварталу до вісі автомобільних доріг державного значення, які внесено до Переліку автомобільних доріг загального користування державного значення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2012 року № 301.
  2. Якщо на відстані до 25 км від межі кадастрового кварталу наявні декілька автомобільних доріг державного значення, для кадастрового кварталу приймається найвище з можливих значень коефіцієнта  $K_{p2}$ .

Таблиця 9.17

**Коефіцієнти,  
які враховують розміщення кадастрового кварталу  
у зонах радіоактивного забруднення внаслідок  
Чорнобильської катастрофи (Кр<sub>з</sub>)**

Розміщення кадастрового кварталу у зоні радіоактивного забруднення	Значення коефіцієнта Кр <sub>з</sub>
Зона відчуження	0,50
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,60
Зона гарантованого добровільного відселення	0,80
Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,90

- Примітки:
- Для кадастрових кварталів, які не належать до зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, коефіцієнт (Кр<sub>з</sub>) приймається рівним одиниці.
  - Зони гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю визначені постановою Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 року № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим територій, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи».
  - Кадастровий квартал вважають таким, що входить до зони радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, якщо до неї входить більше половини площі кадастрового кварталу.

Таблиця 9.18

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

Чисельність населення населених пунктів, тис. осіб	Значення коефіцієнта Кпт
до 20	0,75
від 20 до 50	0,50
від 50 до 100	0,40
від 100 до 250	0,35
від 250 до 500	0,30
від 500 до 1000	0,25
від 1000 до 2000	0,20
понад 2000	0,15

Таблиця 9.19

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

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

Таблиця 9.20

**Коефіцієнти, які враховують локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами (Ка)**

Назва групи факторів	Назва локальних факторів	Значення коефіцієнта К <sub>л</sub>
1	2	3
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: в зоні пішохідної доступності (не більше 600 м) до місць розселення та громадських центрів	1,07
	у приреєвковій зоні (кадастровий квартал розташований або прилеглий до відводу залізниці, має під'їзну залізничну колю)	1,07
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах території, що має ухил поверхні понад 20%	0,87
	на ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см <sup>2</sup> за потужності понад два метри	0,90
	у зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,93
	у зоні затоплення паводком понад 4% забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,93
	у зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,93
	у зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія – яри глибиною понад 10 м, штучні підземні виробки – катакомби, підірвані території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,83
	на наливних (насипних) територіях	1,05

Закінчення табл. 9.20

1	2	3
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах заповідної території	1,14
	у зоні регулювання забудови	1,10
	у зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,09
	у зоні охорони поодиноких пам'яток	1,09
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи)	1,09
	у межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,08
	у межах території рекреаційного призначення (земель туризму та відпочинку, парків та зелених зон)	1,07
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження кадастрового кварталу: у санітарно-захисній зоні	0,88
	у водоохоронній зоні	1,04
	у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,87
	у зоні обмеження забудови за рівнем забруднення електромагнітного поля	0,93
	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,94
	в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,93

Примітка. Кадастровий квартал вважається таким, що має прояв локального фактора місця розташування, якщо цей фактор проявляється на площі більшій, ніж половина площі цього кадастрового кварталу.

Коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки ( $K_v$ ), визначають за формулою 9.20:

$$K_v = K_{v_1} \times K_{v_2} \times K_{v_3} \times K_{v_4}, \quad (9.20)$$

де  $K_{v_1}$  – коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається згідно з табл. 9.21, відповідно до даних Державного земельного кадастру;

$K_{v_2}$  – коефіцієнт, який враховує регіональні відмінності у формуванні рентного доходу та визначається для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з табл. 9.22, а для земельних ділянок інших категорій прирівнюється до одиниці;

$K_{v_3}$  – коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень та визначається для земель, вкритих ліською (деревною та

чагарниковою) рослинністю, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці;

Кв<sub>4</sub> – коефіцієнт, що враховує продуктивність водних об'єктів та визначається для земель із цими об'єктами: природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали), озера, ставки, водосховища та інші водні об'єкти, цього розділу, а для інших земельних угідь прирівнюється до одиниці.

Таблиця 9.21

**Коефіцієнти,  
які враховують склад угідь земельної ділянки (Кв<sub>1</sub>)**

Назва угіддя	Код групи угідь згідно з КВЗУ	Номер граfi державної статистичної звітності (форма № 6-зем)	Значення коефіцієнта Кв <sub>1</sub>
1	2	3	4
Рілля, рослинний покрив земель і ґрунти, землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	001, 002, 013	5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20	1,0
Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	003	66, 68, 69, 70, 71	1,0
Чагарникова рослинність природного походження, ліси та інші лісовкриті землі	004, 005	23, 26, 27, 28	1,0
Води	006	64, 65, 73, 74, 75, 76, 77	1,0
Землі під житловою забудовою	007	35, 36	1,0
Землі під громадською забудовою (крім земель комерційного та іншого використання, земель, які використовують переважно комерційні, торгові і відповідні служби – торгові центри, комерційні банки, автозаправні станції, ремонтні майстерні, готелі, ресторани, бари, їдальні, торгові склади та будівлі органів управління ними)	008	43 (крім земель частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,7
Землі під громадською забудовою (землі комерційного та іншого використання, землі, які використовують переважно комерційні, торгові і відповідні служби – торгові центри, комерційні банки, автозаправні станції, ремонтні майстерні, готелі, ресторани, бари, їдальні, торгові склади та будівлі органів управління ними)	008	42	2,5



Закінчення табл. 9.21

1	2	3	4
Землі, які використовують для транспорту	009	46, 47, 48, 49	1,0
Землі, які використовують для технічної інфраструктури	010	51, 52, 53, 54	0,7
Землі під промисловою забудовою (крім торфорозробок, які експлуатують, та відпрацьованих розробок та кар'єрів, закритих шахт, відвалів, териконів, які не експлуатують)	011	37 (не включаючи 39, 41)	1,2
Землі під промисловою забудовою (торфорозробки, які експлуатують, та відпрацьовані розробки, кар'єри, закриті шахти, відвали, терикони, які не експлуатують)	011	39, 41	0,1
Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012	58	0,5
Землі, які використовують для відпочинку та оздоровлення	014	56, 57, 59, 60, 61, 62	1,0
Землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення	015	43 (землі частин, підприємств, організацій, установ, навчальних закладів оборони)	0,5

Примітки: 1. У разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт  $K_v$  визначають як середньозважений за їх площею.  
 2. Класифікацію видів земельних угідь (КВЗУ) визначають згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».  
 3. Для земельних угідь усіх видів, що наявні в межах земельних ділянок промисловості, згідно з розділом 11 Класифікації видів цільового призначення земель (Додаток 39 до Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа (Додаток 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051)), значення коефіцієнта  $K_v$  приймається рівним 1,2.  
 4. Показники граф державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форма № 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності» (річна)) визначають згідно з наказом Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року № 377 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 року за № 788/3228 (зі змінами).

Таблиця 9.22

**Коефіцієнти, які враховують регіональні відмінності  
у формуванні рентного доходу та визначають для земель  
промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони  
та іншого призначення ( $K_{в2}$ )**

Адміністративно-територіальні одиниці	Значення коефіцієнта $K_{в2}$
Автономна Республіка Крим	0,91
Вінницька область	0,79
Волинська область	0,96
Дніпропетровська область	1,11
Донецька область	1,23
Житомирська область	1,19
Закарпатська область	0,89
Запорізька область	1,10
Івано-Франківська область	0,89
Київська область	1,08
Кіровоградська область	0,70
Луганська область	0,98
Львівська область	1,10
Миколаївська область	0,89
Одеська область	1,68
Полтавська область	0,87
Рівненська область	0,93
Сумська область	0,81
Тернопільська область	0,77
Харківська область	1,19
Херсонська область	0,94
Хмельницька область	0,81
Черкаська область	0,83
Чернівецька область	1,15
Чернігівська область	0,89
м. Севастополь	1,30

Коефіцієнт, що враховує продуктивність лісових насаджень ( $K_{в3}$ ), визначають за формулою:

$$K_{в3} = K_{л1} \times K_{л2} \times K_{л3}, \quad (9.21)$$

де  $K_{л1}$  - коефіцієнт, який враховує тип лісорослинних умов та визначається згідно з табл. 9.23, 9.24, 9.25, 9.26 та 9.27 залежно від місця розташування земельної ділянки;

$K_{л2}$  – коефіцієнт, який враховує ефект від використання технічних, лікарських, інших продуктів лісу та корисних властивостей лісів та

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

$K_{Л3}$  – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній та визначається згідно з табл. 9.28.

Таблиця 9.23

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов  
( $K_{Л1}$ ) в умовах Полісся**

Тип лісо-рослинних умов	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$ за категоріями лісів:										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, в яких рубки головного користування					заборонені
	дозволені					заборонені					
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
A0	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	0,440
A1	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A2	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
A3	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
A4	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
A5	0,468	0,272	0,232	0,232	0,232	0,430	0,244	0,232	0,232	0,232	0,440
B0	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B1	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
B2	3,092	2,140	1,682	1,198	0,716	3,106	2,148	1,688	1,206	0,720	3,100
B3	2,616	1,802	1,410	0,992	0,580	2,638	1,816	1,420	1,004	0,586	2,654
B4	1,398	0,934	0,708	0,468	0,234	1,456	0,974	0,742	0,494	0,250	1,548
B5	0,824	0,526	0,378	0,232	0,232	0,874	0,560	0,408	0,244	0,232	0,858
C0	1,810	1,228	0,946	0,646	0,352	1,824	1,236	0,954	0,652	0,354	1,906
C1	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C2	3,664	2,548	2,000	1,444	0,880	3,590	2,492	1,966	1,414	0,856	3,538
C3	3,446	2,400	1,882	1,352	0,814	3,276	2,276	1,782	1,280	0,766	3,272
C4	2,128	1,454	1,130	0,782	0,442	2,154	1,472	1,142	0,794	0,448	2,086
C5	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,232
D0	0,666	0,414	0,282	0,232	0,232	0,610	0,372	0,250	0,232	0,232	0,554
D1	1,860	1,270	0,968	0,672	0,366	2,136	1,468	1,126	0,790	0,442	2,136
D2	3,800	2,662	2,080	1,508	0,914	3,446	2,406	1,878	1,354	0,812	3,446
D3	4,674	3,288	2,580	1,884	1,160	4,338	3,046	2,392	2,004	1,064	4,338
D4	2,924	2,032	1,578	1,130	0,666	2,756	1,912	1,482	1,058	0,616	2,756
D5	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,342	0,232	0,232	0,232	0,232	0,334

Примітка. Усі райони Волинської, Житомирської, Рівненської, Чернігівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Бородянський, Броварський, Вишгородський, Іванківський, Києво-Святошинський, Макаріївський, Поліський райони Київської області; Середино-Будський, Шосткінський, Ямпільський райони Сумської області.

Таблиця 9.24

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К<sub>Л1</sub>)  
в умовах Лісостепу**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К <sub>Л1</sub> за категоріями лісів:										
	експлуатаційні ліси					інші категорії лісів, в яких рубки головно-го користування					заборонені
	розряди лісових такс					розряди лісових такс					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
	A1	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362
A2	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
A3	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
A4	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
A5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
B0	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B1	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
B2	2,962	2,010	1,552	1,068	0,586	2,976	2,018	1,558	1,076	0,590	2,970
B3	2,486	1,672	1,280	0,862	0,450	2,508	1,686	1,290	0,874	0,456	2,524
B4	1,268	0,804	0,578	0,362	0,362	1,326	0,844	0,612	0,364	0,362	1,418
B5	0,694	0,396	0,362	0,362	0,362	0,744	0,430	0,362	0,362	0,362	0,728
C0	1,680	1,098	0,816	0,516	0,362	1,694	1,106	0,824	0,522	0,362	1,776
C1	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C2	3,534	2,418	1,882	1,314	0,750	3,460	2,362	1,836	1,284	0,726	3,408
C3	3,316	2,272	1,752	1,224	0,686	3,146	2,148	1,654	1,150	0,636	3,144
C4	1,998	1,324	1,000	0,652	0,362	2,024	1,342	1,012	0,664	0,362	1,956
C5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362
D0	0,536	0,362	0,362	0,362	0,362	0,480	0,362	0,362	0,362	0,362	0,424
D1	1,730	1,140	0,838	0,542	0,362	2,006	1,338	0,996	0,660	0,362	2,006
D2	3,670	2,532	1,952	1,378	0,784	3,316	2,276	1,748	1,224	0,682	3,316
D3	4,544	3,158	2,454	1,754	1,030	4,208	2,916	2,262	1,874	0,934	4,208
D4	2,794	1,902	1,448	1,000	0,536	2,626	1,782	1,352	0,928	0,486	2,626
D5	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362	0,362

Примітка. Усі райони Вінницької, Полтавської, Тернопільської, Хмельницької, Черкаської областей; усі райони Київської, Сумської областей (за винятком віднесених до Полісся); усі райони Чернівецької області (за винятком віднесених до Українських Карпат); Горхівський, Володимир-Волинський, Іванічівський, Локачинський, Луцький райони Волинської області; Андрушівський, Бердичівський, Любарський, Попільнянський, Ружинський, Чуднівський райони Житомирської області; Галицький, Городенківський, Рогатинський, Снятинський, Тлумачський райони Івано-Франківської області; Вільшанський, Гайворонський, Голованівський, Добровеличківський, Знамянський, Маловисівський, Новоархангельський, Новомиргородський, Олександрівський, Онуфріївський, Світловодський, Улянівський райони Кіровоградської області; Бродівський, Буський, Городоцький, Золочівський, Кам'янка-Бузький, Жидачівський, Жовківський, Миколаївський, Мостиський, Перемішлянський, Радехівський, Сокальський, Стрийський, Пустомитівський, Яворівський райони Львівської області; Балтський, Кодимський, Савранський, Фрунзівський, Котовський, Красноокнянський райони Одеської області; Гошанський, Демидівський, Дубенський, Здолбунівський, Корецький, Млинівський, Острозький, Радивилівський, Рівненський райони Рівненської області; Богодухівський, Балаклійський, Борівський, Валківський, Великобурульський, Вовчанський, Дворічанський, Дергачівський, Зміївський, Золочівський, Коломацький, Краснокутський, Печенізький, Харківський, Чугуївський райони Харківської області; Бахмацький, Бобровицький, Борзнянський, Варвинський, Ічнянський, Ніжинський, Носівський, Прилуцький, Срібнянський, Талалаївський райони Чернігівської області.

Таблиця 9.25

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов  
(К<sub>Л1</sub>) в умовах Степу**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К <sub>Л1</sub>					
	категорія лісів, в яких рубки головного користування					
	дозволені					заборонені
	розряди лісових такс					
1	2	3	4	5	6	7
1						
A0	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A1	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A2	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A3	2,884	2,036	1,696	1,356	0,848	2,884
A4	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
A5	1,352	0,954	0,796	0,636	0,398	1,352
B0	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B1	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B2	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B3	4,506	3,180	2,650	2,120	1,326	4,506
B4	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
B5	1,892	1,336	1,114	0,890	0,556	1,892
C0	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C1	2,522	1,780	1,484	1,188	0,742	2,522
C2	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C3	7,118	5,024	4,188	3,350	2,094	7,118
C4	0,992	0,700	0,584	0,466	0,292	0,992
C5	0,902	0,636	0,530	0,424	0,266	0,902
D0	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D1	3,874	2,734	2,280	1,824	1,140	3,874
D2	5,406	3,816	3,180	2,544	1,590	5,406
D3	6,488	4,580	3,816	3,052	1,908	6,488
D4	1,082	0,764	0,636	0,508	0,318	1,082
D5	1,172	0,826	0,690	0,552	0,344	1,172

Примітка. Усі райони Дніпропетровської, Донецької, Запорізької, Луганської, Миколаївської, Херсонської областей; усі райони Кіровоградської, Харківської, Одеської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Джанкойський, Кіровський, Красногвардійський, Красноперкопський, Ленінський, Нижньогірський, Первомайський, Роздольненський, Сакський, Советський, Чорноморський райони Автономної Республіки Крим.

Таблиця 9.26

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов (К<sub>Л1</sub>)  
в умовах Гірського Криму**

Тип лісорослинних умов	Значення коефіцієнта К <sub>Л1</sub>
1	2
A2	0,348
B0	0,290
B1	0,348
B2	0,580

## Закінчення табл. 9.26

1	2
C0	0,348
C1	0,406
C2	0,667
C3	0,667
D0	0,435
D1	0,464
D2	0,870
D3	1,073

Примітки: 1. Ці коефіцієнти застосовуються до всіх земель лісогосподарського призначення Автономної Республіки Крим (за винятком віднесених до Степу) та міста Севастополя.

2. Коефіцієнт  $K_{Л1}$  в умовах Автономної Республіки Крим та міста Севастополя збільшується на коефіцієнт протиерозійної цінності гірських лісів Криму, що приймається: за крутизні схилу до 5 град. – 1,0; 6 – 15 град. – 2,0; 16 – 25 град. – 3,0; 26 – 35 град. – 4,0; понад 35 град. – 5,0.

## Таблиця 9.27

**Коефіцієнти, які враховують тип лісорослинних умов ( $K_{Л1}$ )  
в умовах Українських Карпат**

Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$	Тип лісорослинних умов (лісу)	Значення коефіцієнта $K_{Л1}$
1	2	3	4
V2Б	2,033	C3ПЯ	2,703
V2Я	1,297	C3КЯ	1,582
V3Б	2,033	C3Я	2,538
V3Я	1,297	C3ЯБГ	2,033
V3КЯ	1,165	C4Д	3,066
V3МКЯ	1,165	C4ДП	2,758
V4Я	1,044	C4ЯП	3,099
V4КЯ	0,956	C4ПЯ	2,285
C1Д	3,066	C4Я	1,560
C1ДС	2,978	D1ГД	3,066
C2ГД	5,988	D1ГДС	3,846
C2ГДС	3,846	D2ГД	6,801
C2БД	5,351	D2ГДС	5,296
C2БДС	4,033	D2БД	7,142
C2ПД	5,867	D2БДС	5,626
C2ДГБ	3,241	D2ДГБ	7,516
C2ГБ	3,241	D2ГБ	7,516
C2Б	3,626	D2Б	5,637
C2ПБ	3,439	D2ПБ	5,021

Закінчення табл. 9.27

1	2	3	4
С2ЯПБ	3,439	Д2БП	2,560
С2ЯБП	1,967	Д3ГД	9,373
С2ДБП	2,044	Д3БД	9,636
С3ГД	6,801	Д3БДС	6,714
С3ГДС	5,296	Д3ПД	10,658
С3БД	7,142	Д3ДГБ	8,900
С3БДС	5,626	Д3ГБ	8,900
С3ПД	7,691	Д3ГПБ	7,735
С3ДГБ	5,318	Д3ПБ	7,472
С3ГБ	5,318	Д3Б	6,790
С3ГПБ	5,021	Д3ЯПБ	7,472
С3ПБ	5,021	Д3ЯБ	7,472
С3Б	5,087	Д3ДБП	2,670
С3ЯПБ	5,560	Д3ГБП	3,011
С3ЯБ	5,560	Д3БП	3,011
С3ЯВБ	8,790	Д3БЯП	3,516
С3ДБП	2,439	Д3БЯ	3,395
С3ДП	2,439	Д3БПЯ	3,296
С3БП	2,560	Д4ГД	7,417
С3БЯП	2,945	Д4Б	3,296
С3БЯ	2,703	Д4П	2,285
С3БПЯ	2,703	Д4ПЯ	2,285

Примітка. Усі райони Закарпатської області; усі райони Івано-Франківської, Львівської областей (за винятком віднесених до Лісостепу); Вижиницький, Путивльський, Сторожинецький райони Чернівецької області.

Таблиця 9.28

### Коефіцієнти, які враховують фактичну лісистість території (К<sub>Л3</sub>)

Природна зона	Значення коефіцієнта К <sub>Л3</sub>
Полісся	1,0
Лісостеп	1,4
Степ	1,7
Гірський Крим	1,5
Українські Карпати	1,0

Площі і типи лісорослинних умов або типи лісу в таксаційних виділах лісових земель, їхня належність до адміністративно-територіальних одиниць, природно-кліматичних зон, категорій лісів, лісотаксових поясів та розрядів лісових такс приймають за даними Республіканського комітету Автономної Республіки Крим з лісового та мисливського господарства, територіальних органів

Державного агентства лісових ресурсів України, які подає фізична або юридична особа, яка звертається за отриманням адміністративної послуги з видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель.

Нормативну грошову оцінку лісових земель, у лісах яких рубки головного користування заборонено, за розрядами лісових такс не диференціюють і приймають на рівні оцінок за першим розрядом.

Коефіцієнт, який враховує продуктивність водних об'єктів ( $K_{в4}$ ), визначають за формулою:

$$K_{в4} = K_{вд1} \times K_{вд2} \times K_{вд3}, \quad (9.22)$$

де  $K_{вд1}$  – коефіцієнт, який враховує значення водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.29;

$K_{вд2}$  – коефіцієнт, який враховує якісний стан водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.30 до цього Порядку;

$K_{вд3}$  – коефіцієнт, який враховує екологічне значення водного об'єкта та визначається згідно з табл. 9.31 до цього Порядку.

Таблиця 9.29

**Коефіцієнти, які враховують значення водних об'єктів ( $K_{вд1}$ )**

Типи водних об'єктів	Території надмірного зволоження	Території нормального зволоження	Території недостатнього зволоження
Загальнодержавного значення	1,0	1,2	1,5
Місцевого значення	0,7	1,0	1,1

Таблиця 9.30

**Коефіцієнти, які враховують якісний стан водних об'єктів ( $K_{вд2}$ )**

Показники	Значення коефіцієнта $K_{вд2}$
Незабруднені (чисті)	1,5
Слабо забруднені (умовно чисті)	1,2
Помірно забруднені	0,9
Брудні	0,7
Дуже брудні	0,5

Таблиця 9.31

**Коефіцієнти, які враховують екологічне значення водних об'єктів ( $K_{вд3}$ )**

Показники	Значення коефіцієнта $K_{вд3}$
Особливо цінні	1,5
Цінні	1,2
Інші	1,0



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

Коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц), визначають для земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення та історико-культурного призначення за формулою 9.23:

$$Кмц = Кмц_1 \times Кмц_2, \quad (9.23)$$

де Кмц<sub>1</sub> – коефіцієнт, який враховує цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та визначається згідно з табл. 9.32, 9.33 до цього Порядку;

Кмц<sub>2</sub> – коефіцієнт, що враховує статус земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та приймається: для об'єктів місцевого значення – 1,1; для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3.

Таблиця 9.31

**Коефіцієнти, які враховують цінність земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (Кмц<sub>1</sub>)**

Адміністративно-територіальна одиниця (автономна республіка, область, місто)	Землі оздоровчого призначення	Землі рекреаційного призначення	Землі історико-культурного призначення
1	2	3	4
Автономна Республіка Крим	3,6	3,6	2,3
у т.ч.: південне узбережжя	7,6	7,6	2,3
південно-східне узбережжя	4,5	4,5	2,4
західне узбережжя	5,4	5,4	2,3
Вінницька	0,8	0,8	1,2
Волинська	0,9	0,9	1,3
Дніпропетровська	0,6	0,6	0,7
Донецька	0,7	0,7	0,5
у т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Житомирська	1,0	1,0	0,7
Закарпатська	3,0	3,0	1,4
Запорізька	0,7	0,7	0,8
у т.ч. Азовське узбережжя	1,2	1,2	0,5
Івано-Франківська	1,4	1,4	1,5
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	1,5

Закінчення табл. 9.31

1	2	3	4
Київська	1,0	1,0	0,8
Кіровоградська	0,6	0,6	0,5
Дуганська	0,6	0,6	0,4
Львівська	1,4	1,4	3,1
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	3,1
Миколаївська	1,1	1,1	0,4
у т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Одеська	1,2	1,2	0,4
у т.ч. Чорноморське узбережжя	1,5	1,5	0,4
Полтавська	0,9	0,9	0,6
Рівненська	1,0	1,0	0,8
Сумська	0,9	0,9	0,8
Тернопільська	1,1	1,1	1,3
Харківська	0,8	0,8	0,7
Херсонська	1,2	1,2	0,6
у т.ч. Чорноморське та Азовське узбережжя	1,5	1,5	0,7
Хмельницька	0,8	0,8	1,2
Черкаська	1,1	1,1	0,9
Чернівецька	1,3	1,3	1,2
у т.ч. гірська і передгірська частини	2,5	2,5	1,2
Чернігівська	1,4	1,4	1,2
м. Севастополь	3,6	3,6	2,3

Таблиця 9.32

**Перелік територій, що належать до морського узбережжя  
Чорного та Азовського морів**

Адміністративні райони та міські ради	Території рад, що належать до морського узбережжя
1	2
Чорноморське узбережжя Одеської області	
Кілійський район	Десантненська, Приморська
Татарбунарський район	Базар'янська, Баштанська, Вишнівська, Глибоцька, Дмитрівська, Жовтоярська, Лиманська, Нерушайська, Приморська, Трапівська, Тузлівська
Білгород-Дністровський район	Бритівська, Випасненська, Козацька, Красноокнянська, Миколаївська, Мологівська, Шабівська, Широківська
Овідіопольський район	Дальницька, Калаглійська, Кароліно-Бугазька, Миколаївська, Новоградківська, смт Великодолинське

Продовження табл. 9.32

1	2
Комінтернівський район	Сичавська
Чорноморське узбережжя Миколаївської області	
Березанський район	Коблівська, Лиманівська, Рибаківська, Тузлівська
Очаківський район	Дмитрівська, Іванівська, Козирська, Куцурубська, Парутинська, Покровська, Чорноморська
Чорноморське та Азовське узбережжя Херсонської області	
Жовтневий район	Галицинівська, Лиманівська, Українська
Білозерський район	Дніпровська, Олександрівська, Станіславська, Широкобалківська
Генічеський район	Новодмитрівська, Стрілківська, Фрунзенська, Чонгарська, Щасливцівська
Голопристанський район	Геройська, Збур'ївська, Краснознам'янська, Крутлоозерська, Новософіївська, Новофедорівська, Рибальченська, Старозбур'ївська, Чорноморська
Скадовський район	Красненська, Приморська, Радгоспненська, Тарасівська
Каланчацький район	Олександрівська, Олексіївська, Роздольненська, Хорлівська
Чаплинський район	Іванівська, Строганівська
Новотроїцький район	Воскресенська, Громівська, Новомиколаївська, Новомихайлівська, Новопокровська, Сергіївська
Азовське узбережжя Запорізької області	
Бердянський район	Луначарська, Новопетрівська
Приазовський район	Ботіївська, Гірсівська, Дівнинська, Дунаївська, Надеждинська, Новокостянтинівська, Олександрівська, Приморсько-Посадська, Степанівська Перша
Приморський район	Борисівська, Новоолексіївська, Орлівська, Преславська
Якимівський район	Атманайська, Давидівська, Охрімівська
Азовське узбережжя Донецької області	
Новоазовський район	Безіменська, Виноградненська, Широкинська, Седовська, Лебединська
Першотравневий район	Іллічівська, Урзуфська, Мелекінська, Ялтинська
Південне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Ялтинська міська рада	Ялтинська, Алушкинська, Форосська, Гурзуфська, Сімеїзька, Масандрівська, Лівадійська, Корейська, Гаспринська
Алуштинська міська рада	Алуштинська, Партенітська, Маломаяцька, Лучистівська
Південно-східне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Алуштинська міська рада	Малоріченська, Привітненська

Закінчення табл. 9.32

1	2
Джанкойський район	Заріченська, Медведівська, Чайкинська, Яснополянська, Ермаківська, Цілинна, Стальненська, Просторненська, Світлівська
Кіровський район	Владиславівська, Синицинська, Токаревська
Ленінський район	Багерівська, Батальненська, Белінська, Войковська, Глазівська, Завітненська, Калинівська, Мар'ївська, Мисівська, Останкінська, Семисотська, Челядінівська, Чистопільська, Шолкінська
Нижньогірський район	Ізобільненська, Пшениченська
Советський район	Дмитрівська, Некрасовська, Урожайнівська, Чорноземненська
Судацька міська рада	Судацька, Новосвітська, Сонячнодолинська, Морська, Веселівська
Феодосійська міська рада	Феодосійська, Коктебельська, Орджонікідзевська, Приморська, Щебетовська, Береговська
Західне узбережжя Автономної Республіки Крим	
Бахчисарайський район	Піщанівська, Углівська
Красноперекопський район	Іллінська, Ішунська, Красноармійська, Совхозненська, Філатовська
Роздольненський район	Ботанічна, Кукушкінська, Славнівська, Слов'янська, Чернишівська
Сакський район	Новофедорівська, Молочненська, Охотниківська, Орхівська, Ліснівська, Суворовська, Уютненська, Веселівська, Фрунзенська, Штормівська
Сімферопольський район	Миколаївська
Євпаторійська міська рада	Євпаторійська, Новоозернівська, Мирнівська, Заозерненська
Чорноморський район	Далеківська, Медведівська, Міжводненська, Новосільська, Окунівська, Оленівська, Чорноморська

Таблиця 9.33

**Перелік районів, що належать до гірської та передгірської частин областей**

Назва області	Райони, що належать до гірської та передгірської частин областей
Івано-Франківська область	Богородчанський, Верховинський, Долинський, Калуський, Косівський, Надвірнянський, Рожнятівський, Тисменицький
Львівська область	Дрогобицький, Самбірський, Сколівський, Старосамбірський, Стрийський, Турківський
Чернівецька область	Вижицький, Герцаївський, Глибоцький, Путильський, Сторожинецький

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

Значення коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{пт}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_{p3}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$ ,  $K_{v1}$ ,  $K_{v2}$ ,  $K_{l1}$ ,  $K_{l2}$ ,  $K_{l3}$ ,  $K_{v3}$ ,  $K_{vd1}$ ,  $K_{vd2}$ ,  $K_{vd3}$ ,  $K_{v4}$ ,  $K_v$ ,  $K_{mц1}$ ,  $K_{mц2}$ ,  $K_{mц}$  визначаються із точністю до 0,0001.

#### ***Оформлення результатів нормативної грошової оцінки***

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району складають технічну документацію про нормативну грошову оцінку земель району, яку затверджує районна рада.

Технічна документація про нормативну грошову оцінку земель району містить:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земель у межах району;
- вкопювання з кадастрових карт (планів) з відображенням кадастрових зон та кварталів;
- картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;
- таблицю з переліком кадастрових кварталів, що містить: номер кадастрового кварталу; площу кадастрового кварталу; значення коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$  для кадастрового кварталу.

Результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на замовлення фізичної або юридичної особи видає відповідний територіальний орган Держземагентства України як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель району (табл. 9.34 до цього Порядку).

**Витяг з технічної документації про нормативну  
грошову оцінку земель району**

Місце розташування земельної ділянки	
Категорія земель за основним цільовим призначенням	
Цільове призначення земельної ділянки	
Кадастровий номер (за наявності)	
Площа земельної ділянки (Пд), м <sup>2</sup>	
у т.ч. за угіддями, м <sup>2</sup>	
(перелік угідь)	
Значення нормативу рентного доходу (Рд)	
Строк капіталізації (Ск)	
Коефіцієнт Кр <sub>1</sub>	
Коефіцієнт Клт	
Коефіцієнт Кр <sub>2</sub>	
Коефіцієнт Кр <sub>3</sub>	
Сукупний коефіцієнт Кр	
Коефіцієнт Кл	
Сукупний коефіцієнт Км	
Коефіцієнт Кв <sub>1</sub>	
Коефіцієнт Кв <sub>2</sub>	
Коефіцієнт Кл <sub>1</sub>	
Коефіцієнт Кл <sub>2</sub>	
Коефіцієнт Кл <sub>3</sub>	
Сукупний коефіцієнт Кв <sub>3</sub>	
Коефіцієнт Квд <sub>1</sub>	
Коефіцієнт Квд <sub>2</sub>	
Коефіцієнт Квд <sub>3</sub>	
Сукупний коефіцієнт Кв <sub>4</sub>	
Сукупний коефіцієнт Кв	
Коефіцієнт Кмц <sub>1</sub>	
Коефіцієнт Кмц <sub>2</sub>	
Сукупний коефіцієнт Кмц	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель Кі	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн/м <sup>2</sup>	
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн	
Витяг склав (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
Витяг перевірів (посада, прізвище та ініціали, підпис)	
М. П.	
Дата	

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

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- картограму із зазначенням: зон впливу населених пунктів; зон віддаленості від автомобільних доріг державного значення; зон радіоактивного забруднення; зон прояву локальних факторів за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами;

- таблицю із значенням: категорії земель; цільового призначення земельної ділянки; кадастрового номера земельної ділянки (за наявності); нормативу рентного доходу (Р); строку капіталізації (Ск); коефіцієнтів  $K_{p1}$ ,  $K_{пт}$ ,  $K_{p2}$ ,  $K_{p3}$ ,  $K_p$ ,  $K_l$ ,  $K_m$ ,  $K_{v1}$ ,  $K_{v2}$ ,  $K_{l1}$ ,  $K_{l2}$ ,  $K_{l3}$ ,  $K_{v3}$ ,  $K_{vd1}$ ,  $K_{vd2}$ ,  $K_{vd3}$ ,  $K_{v4}$ ,  $K_v$ ,  $K_{mц1}$ ,  $K_{mц2}$ ,  $K_{mц}$ ; нормативної грошової оцінки земельної ділянки (грн/м<sup>2</sup> та грн за земельну ділянку).

Для внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) оформлюють електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

#### **9.4. Індксація нормативної грошової оцінки земель**

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року:

$$K_i = [I - 10] : 100,$$

де I – індекс споживчих цін за попередній рік.

Якщо індекс споживчих цін не перевищує 110%, його застосовують зі значенням 110.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Нормативно-правова база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.
2. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
3. Для чого здійснюють нормативну грошову оцінку земель?
4. Послідовність здійснення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Які показники використовують для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні?
6. Який термін капіталізації рентного доходу застосовують у розрахунку показників грошової оцінки?
7. За якою формулою визначають диференційований рентний дохід з 1 га ріллі?
8. За якою формулою визначають диференційований дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, сінокосами і пасовищами?
9. За якою формулою визначають грошову оцінку агровиробничої групи ґрунтів?
10. Порядок визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки.
11. За якою формулою визначають грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки в населених пунктах?
12. Як враховують функціональне використання земельної ділянки в населених пунктах для визначення її грошової оцінки?
13. Які групи рентоутворювальних чинників враховують для визначення показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів?
14. Як визначають витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів?
15. Що слугує інформаційною базою для грошової оцінки земель населених пунктів?
16. Що покладено в основу грошової оцінки земель населених пунктів?
17. Метод, який застосовують для встановлення економіко-планувальних зон, його характеристика.
18. Визначення поняття економіко-планувальної зони.
19. Як диференціюється базова вартість 1 м<sup>2</sup> земель населених пунктів у межах економіко-планувальних зон?
20. Послідовність проведення земельно-оціночної структуризації населеного пункту.



21. Групи земель за функціональним використанням.
22. Зміст анкети експертної оцінки території.
23. Які види робіт охоплює підготовчий етап проведення грошової оцінки земель населеного пункту?
24. Який порядок затвердження матеріалів грошової оцінки земель населених пунктів?
25. Які нормативно-правові акти визначають методика та порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів?
26. Який орган виконавчої влади проводить грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення?
27. Формула, за якою визначають грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Кадастр населених пунктів : підручник // [Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпік Н.Р.]. – Львів : Новий світ-2000, 2004. – 392 с.
2. Земельний кодекс України. – Ужгород, 1997. – 119 с.
3. Закон України «Про плату за землю» // За вільну Україну. – 1992. – 21 лип.
4. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. – СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. – Видання офіційне. – К., 2009.
5. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Міністерства аграрної політики України і УААН від 27 січня 2006 року №18/15/21/11.
6. Про методика визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : постанова Кабінету Міністрів України № 213. – К., 1995.
7. Про внесення доповнень до методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів № 864. – К., 1995.

## РОЗДІЛ 10

### ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відродження інституту земельної власності та формування ринку землі потребує чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, обов'язковим елементом якого є ринок землі. Функціонування його не може бути ефективним без оцінки земельних ділянок.

Визначення реальної, справедливої вартості має важливе значення як для оподаткування та приватизації земельних ділянок, так і для укладання майнових угод стосовно землі та права її оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка землі є обов'язковою для розробки та реалізації інвестиційних проєктів, отримання кредитів під заставу нерухомого майна.

У країнах з ринковою економікою існують загальновизнані підходи до оцінки землі. Усі вони базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін і додаткової продуктивності землі. При цьому у світовому співтоваристві не існує суттєвих заперечень щодо фундаментальних понять, на яких ґрунтується оцінка землі як наукова дисципліна та практична діяльність. Особливості законодавства в окремих країнах лише накладають певні вимоги до процедури оцінки, але основні її методи фактично нічим не різняться.

В Україні, де ринкові відносини в земельній сфері ще не набули достатнього розвитку, співіснують два напрями оцінки земель: нормативна грошова та експертна.

Нормативну грошову оцінку проводять відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про методiku грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» від 23 березня 1995 р. №213. Вона і побудована на базі, відмінній від ринкової. Поза її увагою залишаються такі важливі чинники формування ринкової вартості землі, як конкретні обставини майнової угоди, попит та пропозиція на земельні ділянки певної категорії в тому чи іншому регіоні, умови інвестування, тому результати грошової оцінки не завжди збігатимуться із сумою грошей, за яку земельна ділянка може бути продана за цивільно-правовою комерційною угодою між компетентними добровільними сторонами.

На відміну від нормативної грошової оцінки в рамках експертної оцінки земельні ділянки розглядають передусім як основну складову нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, – ринки яких достатньо сформувалися в багатьох регіонах України. Це

дає змогу у визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Крім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності й економічна ситуація, що склалася в населеному пункті та країні загалом на момент оцінки.

Тобто експертна оцінка ґрунтується на зовсім інших засадах, що дають змогу застосовувати гнучкіші підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладено в Постанові Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. №1531.

Земельний кодекс України у ст. 202 закріпив застосування експертної оцінки поряд із нормативною. При цьому нормативну грошову оцінку земельних ділянок використовують для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо, а експертну – для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Законодавче закріплення експертної оцінки земельних ділянок, її застосування в процесі приватизації земельних ділянок вимагає наявності в системі Держкомзему України підготовлених фахівців, які достатньо оволоділи методичними підходами до експертної оцінки земельних ділянок.

## **10.1. Особливості ринку нерухомості**

У процесі визначення ринкової вартості слід враховувати особливості ринку нерухомості і, зокрема, ринку земель сільськогосподарського призначення. Врахування особливостей його функціонування важливе не тільки з теоретичних міркувань, а й слугує необхідною умовою для визначення алгоритму оціночних процедур, аналізу стану ринку та окреслення перспектив його розвитку.

У найпростішому вигляді «ринок» – система, що регулює співвідношення попиту та пропозиції. Ринок нерухомості – ринок недосконалої конкуренції.

### **Фактори, що визначають особливості ринку нерухомості як ринку недосконалої конкуренції**

1. Кожен об'єкт унікальний.
2. Високий рівень ризику інвестицій у нерухомість.
3. Існують різні умови фінансування.
4. Істотний вплив на нього ринку капіталу.

5. Складна юридична процедура оформлення прав на об'єкти нерухомості.

6. Низька ліквідність.

7. Неможливість досягнення рівноваги між попитом і пропозицією.

8. Циклічний характер ринку нерухомості, на який істотний вплив мають промислові цикли та ринок капіталу. При цьому цикли ринку нерухомості не збігаються з промисловим циклом.

Головна відмінність ринку нерухомості полягає в тому, що на відміну від ринку капіталу його інвестиційна привабливість у період інфляції зростає.

Поняття «ринок земель» та «обіг земель» не тотожні. Ринок, крім угод, передбачає також механізми та інфраструктуру, які їх забезпечують.

Одним із важливих інфраструктурних елементів ринку земель є експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Оцінка земельних ділянок здійснюється для економічного врегулювання земельних відносин на момент укладання цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Оцінну вартість, визначену як результат оцінки земельних ділянок, враховують для визначення:

- ціни продажу земельної ділянки;
- стартової ціни продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Вартість земельної ділянки визначають, виходячи з її характеристик і властивостей, правового режиму, місцезнаходження, а також із врахуванням кон'юнктури ринку. Оцінку виконують згідно зі стандартами. Стандарти оцінки – це нормативно-правове поле, в якому працює оцінювач, методологічна база його діяльності, процедури, якими він користується, а також форми подання результатів.

## 10.2. Принципи експертної оцінки земельних ділянок

Принципи експертної грошової оцінки традиційно об'єднують у чотири групи (табл. 10.1):

- принципи, які базуються на уявленнях користувача;
- принципи, зв'язані з вимогами до об'єкту нерухомості (землі, будівель, споруд);
- принципи, зв'язані з ринковим середовищем;
- принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості.

## Принципи оцінки

Група принципів	Принципи
Принципи, які базуються на уявленнях користувача	Принцип корисності
	Принцип заміщення
	Принцип очікування
Принципи, зв'язані з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд)	Принцип залишкової продуктивності
	Принцип внеску (граничної продуктивності)
	Принцип збалансованості (принцип пропорційності)
	Принцип оптимальних величин
Принципи, зв'язані з ринковим середовищем	Принцип оптимального розподілу майнових прав
	Принцип залежності (вплив зовнішніх факторів)
	Принцип відповідності ринковим стандартам
	Принцип попиту та пропозиції
	Принцип конкуренції
Принцип найкращого та найефективнішого використання об'єкта нерухомості	Принцип зміни (народження, ріст, стабільність, занепад)
	Законність
	Фізична можливість
	Фінансова здійснимість
	Найвища дохідність

До принципів, заснованих на уявленнях користувача, належать принципи корисності, заміщення та очікування.

Принцип корисності полягає в тому, що усякий об'єкт нерухомості має вартість тільки в тому разі, якщо він корисний якому-небудь інвестору (може бути використаний для реалізації певних функцій або особистих потреб, наприклад, використання нерухомості як готелю, кафе, офісу, музею тощо). Корисність – це здатність об'єкта нерухомості задовольняти потребам користувача в певному місці і протягом певного періоду часу.

Принцип заміщення визначає, що раціональний (типовий) покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше від мінімальної ціни, за яку пропонується другий аналогічний об'єкт такої самої корисності. Максимальна вартість об'єкта, що оцінюється, визначається найменшою вартістю, за яку може бути придбаний інший аналогічний об'єкт з еквівалентною корисністю.

Принцип заміщення використовують в усіх трьох підходах до оцінки нерухомості: витратному, прибутковому, порівняльному.

З погляду витратного підходу, принцип заміщення формулюється таким чином: раціональний покупець не заплатити за об'єкт нерухомості більше від тієї суми, яку він може заплатити за купівлю (довгострокову оренду) земельної ділянки і будівництво на ній (в нормальні терміни) аналогічного об'єкта нерухомості з такою самою корисністю; або вартість об'єкта, що оцінюється, не має перевищувати витрат на придбання аналогічного об'єкта з такою самою корисністю.

З погляду порівняльного (ринкового) підходу, принцип заміщення свідчить: якщо на ринку є декілька аналогічних об'єктів нерухомості з однаковою корисністю, то попитом користуватиметься об'єкт із мінімальною вартістю. Принцип заміщення є основним за використання ринкового підходу.

З погляду прибуткового підходу, принцип зміщення тлумачиться так: вартість об'єкта нерухомості має тенденцію встановлюватися на рівні ефективного капіталовкладення, необхідного для придбання схожого об'єкта, що приносить бажаний прибуток; або вартість об'єкта нерухомості визначається конкурентними елементами порівняння серед альтернативного вибору варіантів інвестування, що приносять аналогічний обсяг прибутку. У рамках цих уявлень ринкова вартість об'єкта нерухомості – це вартість, яка виникла на основі дій інформованих покупців на ринку нерухомості, що має схожі фізичні характеристики і місцезположення. З принципом заміщення зв'язане поняття «альтернативні витрати», тобто витрати (втраати) покупця, який відмовився від інших варіантів вкладення коштів.

Принцип очікування зв'язаний з уявами користувача об'єкта нерухомості. Він передбачає, що вартість об'єкта, який приносить прибуток, визначається величиною грошового потоку, очікуваного від використання об'єкта, що оцінюється, а також сумою, очікуваною від його перепродажу. Важливе значення має те, за який період часу отримуватиметься очікуваний прибуток, оскільки грошова одиниця коштує сьогодні більше, ніж грошова одиниця, яка отримуватиметься завтра. Принцип очікування є головним під час реалізації прибутковою підходу до оцінки.

Принцип очікування, який покладено в основу методу оцінки за капіталізацією доходу, вказує, що ринкова ціна дорівнює поточній вартості майбутніх доходів. У разі неосвоєння ділянок, які відведені під комерційне використання, принцип очікування означає, що вартість землі відображатиме капіталізовану величину очікуваного чистого доходу від комерційного освоєння землі. Аналогічно, вартість неосвоєної землі, яка відведена під житлову забудову, відображатиме капіталізовану величину реальної або уявної орендної плати, яку можна буде одержати від експлуатації цієї земельної ділянки.

До принципів, зв'язаних з вимогами до об'єкта нерухомості (землі, будівель, споруд) належать принципи: зростання і зменшення прибутковості залишкової продуктивності, вкладу (граничної продуктивності), збалансованості (принцип пропорційності), оптимальних величин, оптимального розподілу майнових прав.

Принцип залишкової продуктивності полягає в існуванні доходу від земельної власності. Останній устанавлюється як залишковий у структурі сукупного доходу після відшкодування затрат на працю, капітал і менеджмент.

Принцип залишкової продуктивності дає пояснення, чому вартість землі має значні відхилення. Якщо дві земельні ділянки використовують для аналогічної мети і подібні одна до одної з огляду на потребу в праці, капіталі і менеджменті, але одна з них за рахунок свого розміщення приносить більший сукупний дохід, ніж інша, тоді різниця в чистому прибутку буде цілком капіталізована в різниці вартостей земельних ділянок.

Принцип залишкової продуктивності свідчить: в основу вартості землі покладено її залишкову продуктивність. Щоб зрозуміти це положення, слід визнати, що будь-який вид діяльності, зазвичай, потребує наявності чотирьох складових виробництва: капіталу, праці, управління і землі.

Земельна ділянка і природні ресурси, що знаходяться на ній, є необхідною умовою будь-якої діяльності.



**Праця** – сукупність робіт із виробництва товару (послуги) і реалізації його на ринку. У це поняття не входить управлінська діяльність.



**Капітал** – це грошові кошти, що вкладаються у відтворювання основних фондів і оборотних коштів, а також в інші складові виробництва – труд, землю та управління.

**Управлінська діяльність охоплює** знання, уміння, підприємницькі здібності і талант управлінського персоналу підприємства. Успішне управління дає змогу оптимізувати виробництво й отримати максимальний прибуток.

Кожна складова виробництва (капітал, труд, управління і земля) має бути покрита з прибутків від підприємницької діяльності. Однак, оскільки земля фізично нерухома, а інші складові притягуються до неї для здійснення підприємництва, то насамперед оплачуються труд, капітал і управління; залишок прибутку виплачується власнику землі як рента. Отже, залишкова продуктивність виражається прибутком, що відноситься на землю, після оплати витрат на труд, капітал і управління (табл. 10.2).

## Складові виробництва і джерела їх покриття

Складові виробництва	Джерела покриття
Капітал	Частина виручки від реалізації продукції
Труд	Зарплата
Управління	Прибуток
Земля	Рента

Принцип граничної продуктивності (принцип внеску) означає, що як результат інвестицій має бути отриманий прибуток, що залишається після покриття витрат. Стосовно ринку нерухомості принцип можна інтерпретувати таким чином. Нерідко витрати на ремонт квартири дають можливість збільшити її вартість, до того ж у розмірах, що значно перевищують витрати па її ремонт. У цьому разі реалізується принцип граничної продуктивності, або принцип внеску. Розмір внеску відповідає різниці між приростом ціни, одержаної в результаті ремонту квартири, і витратами на цей ремонт.

Принцип зростання і зменшення прибутковості. Суть цього принципу полягає в тому, що збільшення капіталовкладення в основні складові виробництва зумовлює зростання прибутку до певної межі, після якої приріст прибутку стає меншим, ніж приріст капіталовкладень. Ця межа відповідає максимальній вартості об'єкта нерухомості. Будь-які подальші додаткові капіталовкладення в нерухомість не дадуть пропорційного збільшення прибутку, а отже, і пропорційного зростання вартості об'єкта нерухомості.

Принцип збалансованості (пропорційності) формулюється таким чином: складові виробництва (або об'єкта нерухомості) мають поєднуватися між собою в певній пропорції. Якщо обсяги капітальних вкладень перевершують обсяги робіт у певний період часу, наприклад на будівництві об'єкта, то відбувається «заморожування капіталу» і зниження загальної ефективності проекту. Аналогічна ситуація можлива, коли в певний момент часу коштів недостатньо для будівництва об'єкта нерухомості, що добре відомо інвесторам нового будівництва. У зв'язку з цим нормативними документами в складі проектної документації на будівництво об'єкта передбачається розробка календарних графіків останнього, щоб отримати максимально можливий ефект від реалізації проекту.

Наведені міркування відносно необхідності поєднання всіх складових виробництва в певній пропорції справедливі і стосовно вже існуючого об'єкта нерухомості. Наприклад, для ефективного функціонування магазину потрібно, щоб оборотного капіталу ви-



стачило для забезпечення широкої номенклатури товарів, щоб була досить велика ділянка землі для облаштування під'їздів, стоянок, щоб керівники магазину отримували оптимальну заробітну плату, заробітна плата продавців магазину залежала від інтенсивності їх роботи. Лише за оптимального поєднання всіх чотирьох складових виробництва з об'єкта нерухомості буде отриманий максимальний прибуток а отже, вартість його під час оцінки буде вищою.

Принцип оптимальних величин. Принцип оптимальних величин (принцип оптимальної економічної величини). Відповідно до нього попит на ринку мають земельні ділянки, будівлі та споруди оптимального розміру.

Принцип оптимального розділення майнових прав. Майнові права на об'єкт нерухомості потрібно розділяти і з'єднувати таким чином, щоб збільшити загальну його вартість.

Розділення майнових прав на об'єкт нерухомості може здійснюватися через:

- поділ об'єкта нерухомості на частини,
- використання різних видів оренди, довічного володіння, господарського ведення, термінового або безстрокового користування, оперативного управління і права обмеженого використання об'єкта нерухомості;
- створення різних організаційно-правових форм господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, опціони, трасти, контракти з обумовленими умовами продажу);
- використання заставних відносин.

Використання на практиці перелічених типів розподілу сукупності майнових прав та їх оптимальне поєднання дають змогу збільшити вартість об'єктів нерухомості.

До принципів, зв'язаних із ринковим середовищем, належать принципи: залежності (вплив зовнішніх факторів), відповідності ринковим стандартам, попиту та пропозиції, конкуренції, зміни (народження, ріст, стабільність, занепад).

Принцип залежності. На вартість нерухомості впливають багато чинників. Існують кілька варіантів класифікації.

Залежно від ступеня їх впливу на той чи інший об'єкт – основні та додаткові; залежно від сфери впливу – економічні, соціальні, екологічні, демографічні, юридичні, природно-кліматичні містобудівні, галузеві тощо. У свою чергу економічні чинники можуть класифікуватися за різними критеріями: фінансовим, нормативним та іншим.

Ми пропонуємо класифікувати фактори за такими ознаками.

**Фактори, що впливають на ринок нерухомості**

**I. Об'єктивні фактори.**

*1. Фактори державного регулювання.*

1.1. Нормативно-правові акти, які регулюють купівлю-продаж та інші трансакції.

1.2. Нормативно-правові акти, що визначають юридичну процедуру та документи, які засвідчують право власності на об'єкти нерухомості.

1.3. Нормативно-правові акти, що визначають розмір податкових платежів за угодами з нерухомістю.

1.4. Нормативно-правові акти, що обмежують суб'єктів земельних відносин (громадянство, іноземні компанії, рівень кваліфікації тощо).

1.5. Нормативно-правові акти, що визначають обмеження у використанні нерухомості (містобудівна та землепорядна документація).

*2. Макроекономічна ситуація.*

2.1. Стан світової економіки (активність фінансових та інших ринків, кон'юнктура світового ринку тощо).

2.2. Стан національної економіки.

2.2.1. Рівень ВВП.

2.2.2. Рівень зайнятості (безробіття).

2.2.3. Обсяги виробництва (промислового й аграрного).

2.2.4. Ставка дохідності фінансових активів (% ставки).

2.2.5. Рівень іноземних інвестицій.

2.2.6. Рівень оплати праці (доходи населення).

2.2.7. Інфляція.

2.2.8. Обсяги будівництва.

2.2.9. Міграційні процеси.

2.2.10. Стадія економічного розвитку (криза, застій, розвиток).

2.2.11. Відтік капіталу за кордон.

2.2.12. Платоспроможність населення.

2.2.13. Науково-технічний прогрес (зміни технологій у будівництві, гірничодобувній галузі тощо).

2.2.14. Валютні курси.

2.2.15. Платіжний і торговий баланс.

*3. Мікроекономічні фактори.*

3.1. Стан економічного розвитку регіону.

3.2. Економічні перспективи розвитку регіону.

3.3. Притік та відтік капіталу з регіону.

3.4. Особливості об'єкту нерухомості.

3.4.1. Місце розташування.

3.4.2. Інфраструктура (транспортна доступність, інженерні комунікації).

3.4.3. Стан і наявність земельних покращень.

3.4.4. Архітектурно-планувальні та конструктивні особливості.

4. Соціальні фактори.

4.1. Можливості воєнних, міжетнічних, міжрелігійних та інших конфліктів.

4.2. Рівень безробіття в регіоні

4.3. Особливості соціально-економічної політики місцевих органів влади.

4.4. Ставлення до приватного та іноземного капіталу.

4.5. Моральні і релігійні норми (світогляд, мораль, релігійні погляди, переконання).

5. Природні та екологічні фактори (кліматичні, ґрунтові тощо).

6. Політичні фактори.

II. Суб'єктивні фактори.

1. Особливості психології продавця та покупця.

1.1. Темперамент.

1.2. Обізнаність.

1.3. Чесність.

1.4. Терпеливість.

1.5. Особливості симпатії та антипатії.

1.6. Деталі психології.

2. Феномен масової свідомості (інфляція, очікування, рекламні міфи тощо).

3. Гудвіл.

Водночас слід наголосити, що в усіх випадках місце розташування – основний чинник, що впливає на вартість об'єкта нерухомості. До чинників належить також близькість об'єкта нерухомості до розвинутої інфраструктури (зв'язок з ринком користувача): до ріг, торгових і культурних центрів тощо.

Місцеположення об'єкта та його зв'язок із ринком у сукупності становлять поняття «економічне місцеположення нерухомості».

Проблему диференціації чинників, що впливають на вартість об'єкта нерухомості, досить добре досліджено на ринку житла, але менш вивчено в інших секторах ринку нерухомої власності і тому вона потребує відповідної уваги. Залежність вартості об'єкта нерухомості від різних чинників реалізується у формі зв'язків, які вимірюють (оцінюють) витратами часу, коштів або відстанню.

Принцип відповідності ринковим стандартам. Цей принцип визначає, що об'єкт нерухомості, який не відповідає існуючим в цей час ринковим стандартам, має меншу вартість, наприклад, об'єкти нерухомості, які за архітектурно-планувальними чи іншими

ми характеристиками (якістю ремонтно-будівельних робіт, оздоблювальних матеріалів тощо) мають меншу вартість. Цей принцип може стосуватися також ринкових вимог до земельних ділянок стосовно площі, конфігурації, зовнішнього оточення тощо. Зауважимо, що потреби й очікування ринку з часом змінюються.

Принцип попиту та пропозиції. Взаємодія попиту і пропозиції визначає ринкову вартість, яка у свою чергу відображається в ринкових цінах. Оскільки пропозиція землі є величиною фіксованою, то ціни на землю в конкретній місцевості визначаються чинниками попиту, наприклад, щільністю населення і темпами економічного росту, рівнями зайнятості й доходу, пропускну здатністю місцевої транспортної системи.

Хоча пропозиція землі загалом фіксована, пропозиція на ринку конкретного варіанта її використання може зростати і спадати. Принципи попиту і пропозиції пояснюють великі відмінності у вартості землі, яка розміщена в межах міста і за його межами. Взагалі, що менш рухомим є товар, то більше його ціна залежить від місцезнаходження. Вартість землі, яка абсолютно нерухома, коливається сильніше, ніж вартість всяких інших товарів, хоча зростаюча транспортна система згладжує відмінності, які зумовлені місцезнаходженням.

Принцип конкуренції. Конкуренція – це суперництво, змагання у будь-якому виді діяльності. Усі люди за своєю природою схильні до суперництва. Конкуренція або суперництво різко зростають, коли йдеться про надприбутки у певних видах діяльності. Надприбуток – це прибуток, що значно перевищує звичайний (середній) рівень прибутку в певному секторі ринку.

Ринок нерухомості щодо цього не є винятком. Якщо на ринку нерухомості можна отримати надприбутки, підприємці прагнуть потрапити на цей ринок. Загострення конкуренції призводить до зростання пропозиції на ринку. Якщо попит не зростає, ціни на об'єкти нерухомості знижуються і зменшується прибуток підприємців. І навпаки, у разі ослаблення конкуренції пропозиція зменшується і, якщо попит не зменшується, зростають ціни на об'єкти нерухомості і прибутки підприємців.

Розумна конкуренція стимулює підвищення якості об'єктів і послуг на ринку нерухомості, тоді як надмірна конкуренція призводить до зниження прибутку.

За браком конкуренції на ринку нерухомості (а це відбувається у разі монопольної ситуації) ринкову вартість об'єкта не можна визначити, оскільки вона складається тільки на конкурентному ринку.

Принцип зміни. Принцип зміни означає те, що ринкова вартість визначається динамікою економічних, політичних і демогра-

фічних чинників, наприклад, обмеженням ставок орендної плати, ставкою відсотка, станом транспортної системи і місцевими економічними умовами. Оскільки пропозиція землі фіксована, її вартість чимало залежить від коливань цих ринкових чинників.

Зміни характерні як для самих об'єктів нерухомості (наприклад, фізичний знос), так і для всіх чинників зовнішнього середовища, що впливають на їх вартість.

Характерними етапами таких змін об'єктів нерухомості, підприємств, галузей економіки держави загалом є цикли життя.

Розрізняють такі основні цикли життя.

1. Народження (проекування, будівництво об'єкта, формування галузі, суспільства, району тощо).

2. Ріст (період зростання прибутків від функціонування об'єкта нерухомості, швидкий розвиток району (міста), галузі, суспільства тощо).

3. Стабільність, період рівноваги (стабільні прибутки, сформовані смаки споживачів об'єктів нерухомості тощо).

4. Занепад (період зниження попиту на нерухомість, зменшення прибутку, спад виробництва і галузі, району, міста тощо).

Принцип найкращого і найефективнішого варіанта землекористування означає, що ринкова вартість власності залежить від потенційних варіантів використання, а не лише від поточного. Цей принцип найбільш наочний у разі неосвоєної земельної ділянки, вартість якої визначатиметься потенційними можливостями її використання. Що більші доходи може принести використання землі, то вищими будуть попит і ринкова вартість. Тому закономірно, що неосвоєна земля в межах міста завжди має більшу ціну, ніж аналогічна ділянка в сільській місцевості.

Принцип найкращого і найвигіднішого варіанта землекористування стосується й освоєних земельних ділянок.

Ринкова вартість земельної ділянки ґрунтується на принципі найкращого та найефективнішого її використання, тобто такого використання, яке з-поміж інших розумних, можливих та юридично дозволених альтернативних варіантів є фізично можливим, відповідним чином забезпеченим, фінансово здійсненим і тим, що призводить до найвищої вартості землі. Встановлення найкращого і найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним і обов'язковим етапом у визначенні її ринкової вартості.

Аналіз найкращого і найефективнішого використання землі базується на припущенні, що ділянка вільна від забудови.

Критеріями вибору серед альтернативних варіантів є юридична дозволенисть, фізична придатність ділянки, економічна доцільність і найбільша прибутковість.

*Юридична дозволеність.* Кожне з розумних і можливих використання треба, передусім, перевірити на предмет того, чи воно дозволено на конкретній земельній ділянці. Слід перевірити документи, що посвідчують права щодо власності, користування та розпоряджання землею, правила використання та забудови ділянки (дозволені види функціонального використання, щільність забудови), наявність екологічних вимог, правових обтяжень і планувальних обмежень, сервітутів, договірних зобов'язань, знаходження в зонах з особливим режимом використання (санітарно-захисні зони, зони та округи санітарної охорони, водоохоронні зони, сейсмічні зони тощо).

*Фізична придатність ділянки.* Використання земельної ділянки має бути фізично можливим. Варіанти використання можуть обмежуватися такими характеристиками земельної ділянки: розмір (достатність розміру земельної ділянки для певного варіанта використання), протяжність фронтальної межі, конфігурація (найбільш прийнятна прямокутна форма земельної ділянки, інша форма, зазвичай, призводить до ускладнення її використання), інженерно-геологічні умови (схил поверхні, якість ґрунтів, залягання ґрунтових вод, заболоченість, наявність таких небезпечних геологічних процесів, як зсуви, карст, яружна ерозія та інших небезпечних природних явищ).

*Економічна доцільність.* В аналізі альтернативних варіантів використання до уваги беруть попит на кожний з варіантів і наявність інших земельних ділянок, зручних для подібного використання, які й формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, відхиляються, а ті, що залишилися, дають змогу оцінити потенційний чистий прибуток.

*Найбільша прибутковість.* Четвертим критерієм є перевірка на максимум прибутку. На цьому етапі серед усіх юридично дозволених, фізично можливих та економічно доцільних варіантів використання (освоєння та забудови) вибирається той, що приносить максимум прибутку власнику, а відповідно й визначає максимальну вартість самої оцінюваної земельної ділянки.

Коли цільове використання та характер забудови земельної ділянки чітко регламентовані документами, що посвідчують право володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою, але не є найкращими для неї, то існуюче використання можливо розглядати як найефективніше. Те саме відбувається, якщо на зміну існуючого використання встановлено заборону. У цих випадках за базу оцінки може бути прийнята вартість за існуючого використання, якщо внесок земельної ділянки у загальну вартість ділового підприємства продовжуватиметься протягом корисної тривалості його діяльності.

Експертна оцінка земель виходить з принципу визначення найефективнішого використання земельної ділянки – розумного та можливого її використання, що має давати найвищий сукупний чистий прибуток у конкретний період часу за існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмежень і загального характеру споживчих переваг.

Аналіз найефективнішого використання земельної ділянки виконує дві функції:

- дає можливість оцінити сучасне використання земельної ділянки з огляду на потенційну прибутковість;
- допомагає визначити оцінну вартість земельної ділянки у порівнянні.

Встановлення найефективнішого використання земельної ділянки є необхідним етапом у визначенні її ринкової вартості.

### **10.3. Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Для проведення експертної грошової оцінки використовують різноманітну інформацію:

- відомості державного земельного кадастру (місце розташування, кількісна та якісна характеристики земельної ділянки, її правовий режим, функціональне використання, дані економічної та грошової оцінки);

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою;

- проект відведення земельної ділянки;

- відомості про природні, економічні, історико-культурні, екологічні та містобудівні особливості розміщення земельної ділянки;

- дані про інженерне облаштування земельної ділянки та об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені;

- дані про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок, що склалися на ринку на момент оцінки, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані статистичної звітності;

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

- дані про витрати на земельні поліпшення (земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розміщення в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення

грунтів тощо) та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Джерелами інформації можуть слугувати:

1. Спеціалізовані довідники (УПВС, УПСС тощо).
2. Інформація фахівців (ріелторів, будівельників, консультантів).
3. Інтерв'ю з власником;
4. Участь у виставках, семінарах, конференціях;
5. Особистий огляд об'єкта.

*Види вартості.* Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Коли в нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначено вид вартості, який має бути визначений як результат оцінки, визначається ринкова вартість.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не передбачають будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем і продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

Для визначення ринкової вартості враховують найефективніше використання об'єкта оцінки.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів за наявності потрібної інформації.

Методи оцінки, що застосовують під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у разі використання порівняльного підходу, мають ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

Витрати на відтворення (заміщення) слід визначати на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.



Під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу повинен бути врахований вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки, виходячи з принципу його найефективнішого використання.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінювача. За браком або недостатністю зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначають, наскільки це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

За браком достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкову вартість об'єкта оцінки можна визначити на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

Через істотний вплив зовнішніх чинників (соціально-економічних, політичних, екологічних тощо) на ринок подібного майна, що призводить до фактичної неможливості надання аргументованого та достовірного висновку про ринкову вартість, у звіті про оцінку майна подають додаткові роз'яснення та застереження. При цьому оцінювач має право надавати висновок про ринкову вартість об'єкта оцінки, що ґрунтується, зокрема, на інформації про попередній рівень цін на ринку подібного майна або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку.

У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, зв'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї суми податку на додану вартість.

Умову щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначають у договорі на проведення оцінки майна.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості.

Вибір неринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

До неринкових видів належать:

- вартість заміщення;
- вартість відтворення;
- залишкова вартість заміщення (відтворення);

- вартість у використанні;
- споживча вартість;
- інвестиційна вартість;
- спеціальна вартість;
- ліквідаційна вартість;
- чиста вартість реалізації;
- оціночна вартість;
- інші види.

Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовують інформацію про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості здебільшого визначають на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводять оцінку.

Залишкову вартість заміщення (відтворення) як базу оцінки визначають із застосуванням витратного підходу і використовують для проведення оцінки спеціалізованого майна, зокрема для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводять оцінку, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості.

Визначення вартості у використанні полягає у проведенні оцінки об'єкта без урахування принципу найефективнішого використання. Вартість у використанні визначається для об'єктів оцінки, щодо яких планується подальше використання специфічним запланованим або існуючим способом.

Вартість ліквідації розраховують як суму валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових, виходячи з принципу найефективнішого використання за вирахуванням очікуваних витрат, зв'язаних з такою ліквідацією. Коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюють у розмірі однієї гривні.



**Ліквідаційна вартість** – це вартість, що може бути отримана за умов продажу об'єкта оцінки в строк, що є значно коротшим за термін експозиції подібного об'єкта, протя-

гом якого він може бути проданий за ціною, що дорівнює ринковій вартості.

Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується для врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводять оцінку, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.



**Інвестиційна вартість** – це вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог і мети інвестування в об'єкт оцінки.

Інвестиційну вартість об'єкта оцінки у формі цілісного майнового комплексу, фінансових інтересів визначають переважно за допомогою дохідного підходу із застосуванням методу дисконтування грошових потоків, а об'єкта оцінки у матеріальній формі – комбінуванням кількох методичних підходів.

Визначаючи інвестиційну вартість у звіті про оцінку майна, аналізують умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, зокрема виходячи з принципу найбільш ефективного використання.

Інформаційними джерелами, що дають можливість врахувати зазначені умови, можуть бути бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо.

Спеціальну вартість об'єкта оцінки визначають на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яку встановлюють з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки має бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості



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

Спеціальну вартість не можна застосовувати під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.

У разі продажу майна у термін, який є значно коротшим від терміну експозиції подібного майна, переважно визначають його ліквідаційну вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки слід проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта

оцінки, для якого проводять оцінку, типовим для ринку умовам продажу подібного майна. Ліквідаційну вартість визначають на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном.

Одним зі способів визначення ліквідаційної вартості є застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижувальних коефіцієнтів у порядку, встановленому законодавством, для стимулювання попиту потенційних покупців до придбання об'єкта оцінки.

Встановлюючи ліквідаційну вартість, оцінювач має додатково визначити ринкову вартість об'єкта оцінки та зазначити у звіті про оцінку майна свої застереження щодо використання результатів такої оцінки.

Ймовірний розмір страхової суми визначають на основі результатів аналізу умов договору страхування загалом, для окремого страхового випадку, групи страхових випадків, а також урахування особливостей фізичного стану майна, його поточного використання, впливу зовнішніх чинників на формування ринкової вартості майна тощо.

Для визначення ймовірної страхової суми використовують ринкову вартість або неринкові види вартості.

За потреби визначити розмір ймовірного страхового відшкодування оцінку застрахованого майна проводять з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення.

Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінку розміру ймовірного страхового відшкодування проводять, виходячи з характеристики майна на дату завдання збитків до настання страхового випадку через розрахунок прямих збитків.

Коли страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, ймовірний розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених прямих збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.

Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюють за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.

Ринкову вартість та неринкові види вартості, які визначено для цілей продажу об'єктів оцінки, за вирахуванням витрат, що супроводжують продаж, зокрема зв'язаних зі сплатою податку на додану вартість, визнають чистою вартістю реалізації.

#### **10.4. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок**

Експертну грошову оцінку земельної ділянки здійснюють на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- порівняння цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.



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



**Метод оцінки** – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає можливість реалізувати певний методичний підхід.



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

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Оцінювач застосовує, зазвичай, кілька методичних підходів, що якнайповніше відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Для обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, порівнюють, аналізуючи вплив принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводять оцінку, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу зв'язана з браком або недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

#### **10.4.1. Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення**

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

$$Цв = Цо - Вос, \quad (10.1)$$

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

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

Вос – витрати на земельні поліпшення (у грн).

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

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі можна визначити за допомогою характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та поліпшень у районі розміщення об'єкта оцінки.

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

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

- фізичний знос – знос, зумовлений частковою або цілковитою втратою первісних технічних і технологічних якостей об'єкта оцінки;

- функціональний знос – знос, зумовлений частковою або цілковитою втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;

- економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших чинників на об'єкт оцінки.

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

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

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

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначають залишкову вартість заміщення (відтворення).

Застосовуючи метод прямого відтворення або метод заміщення, використовують вихідні дані про об'єкт оцінки, інформацію про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Вартість об'єкта нерухомості охоплює:

- вартість нового будівництва;
- прибуток забудовника;
- вартість земельної ділянки.

Ця величина має бути зменшена на розмір накопиченого зносу.

Повна відновна вартість охоплює:

1. Прямі витрати:

- вартість будівельних матеріалів, виробів та обладнання;
- заробітна плата робітників;
- вартість супутніх будівництву споруд та інженерних мереж;
- вартість комунальних послуг;
- вартість доставки і зберігання матеріалів.

2. Непрямі витрати:

- вартість інвестицій у землю;
- гонорари проектно-кошторисним організаціям;
- маркетингові, страхові, рекламні та інші затрати.

3. Накладні витрати (витрати, необхідні для створення загальних умов будівництва його організації і обслуговування).

4. Прибуток забудовника (підприємницький дохід, винагорода за ризик, зв'язаний з реалізацією проекту).

Методи визначення вартості умовно можна розділити на дві групи.

1. Укрупнені розрахунки:

- метод порівняння одиниці (використання УПВВ);
- метод розбивки на компоненти (вартість розраховується як сума вартостей окремих будівельних компонентів: фундаментів, стін, перекриття тощо).

2. Підвищена точність:

- метод кількісного обстеження (складається повний кошторис);
- використання банку даних про вартість об'єктів аналогів;
- базисно-компенсаційний метод;
- базисно-індексний метод;
- ресурсно-індексний метод;
- ресурсний метод.

Сумарний знос поєднує фізичний, функціональний, зовнішній (економічний). При цьому для перших двох розрізняють знос, який не можна усунути та який можна усунути.

Знос, який можна усунути, – це знос, який фінансово можливо та економічно доцільно усунути (понесені затрати на його усунення сприяють підвищенню вартості об'єкта).



**Сумарний знос** – у вартісному виразі різниця між відновною вартістю та ринковою ціною.



**Фізичний знос** – поступова втрата первісно закладених у будівництві техніко-експлуатаційних об'єктів під дією природно-кліматичних та інших чинників.



**Функціональний знос** – невідповідність об'ємно-планувальних або конструктивних рішень сучасним стандартам, включаючи обладнання та устаткування, необхідне для його найкращого та найефективнішого використання.



**Зовнішній, або економічний, знос** – знецінення об'єкта, зумовлене негативним впливом зовнішнього середовища (ринковою ситуацією, сервітутами, зміна зовнішньої інфраструктури, законодавчими чи проектно-планувальними розробками).

### *Методи розрахунку фізичного зносу*

Нормативний метод – використання нормативних інструкцій щодо фізичного зносу за певний період. Фізичний знос визначають як суму добутків відсоткового фізичного зносу і відсотка вартості окремого елемента в загальній вартості споруди.

Вартісний метод полягає у визначенні вартості необхідних ремонтних робіт для усунення зносу.

Метод строку життя полягає у визначенні зносу через співвідношення ефективного віку і типового строку життя. Розрахунок проводять або загалом для споруди, або для окремих конструктивних елементів.

У практиці використовують такі характеристики часу функціонування об'єкта:

- фізичне життя – період від введення в експлуатацію до зносу об'єкта (залежить від групи капітальності);
- хронологічний вік – період від введення в експлуатацію до дати оцінки;
- економічне життя – період експлуатації, впродовж якого об'єкт приносить дохід;
- ефективний вік – залежить від хронологічного віку та умов експлуатації об'єкта;
- залишковий строк економічного життя – період від дати оцінки до кінця економічного життя.

Функціональний знос, який можна усунути, визначають за допомогою обґрунтування обсягу затрат, необхідних для проведення реконструкції. При цьому виділяють такі причини функціонального зносу.

1. Недоліки, що потребують додавання елемента.



2. Недоліки, що потребують заміни або модернізації елемента.
3. Зайві поліпшення – наявність елементів, неадекватних сучасним ринковим стандартам або умовам найкращого використання споруди.

Функціональний знос, який неможливо усунути, зумовлений фізичною неможливістю чи економічною недоцільністю виправлення об'ємно-планувальних чи конструктивних характеристик. Вартість такого зносу можна визначити двома способами:

1. Капіталізацією втрат орендної плати;
2. Капіталізацією надлишкових експлуатаційних витрат, необхідних для експлуатації приміщення.

Економічний знос можна визначити такими методами:

- капіталізацією втрат орендної плати;
- порівнянням продажів (парних продажів);
- терміном економічного життя.

#### **10.4.2. Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу**

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.



**Чистий операційний дохід** – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попиту на ринку, і щорічними витратами на утримання й експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення) – визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.



**Рентний дохід** – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки, – розраховують як різницю між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначають розподіленням загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної

ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{кп} = \frac{До}{Ск}, \quad (10.2)$$

де  $Ц_{кп}$  – вартість земельної ділянки, визначена через пряму капіталізацію (грн);

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

Ск – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

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

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1+Ск)^i} + P, \quad (10.3)$$

де  $Ц_{кн}$  – вартість земельної ділянки, визначена через непряму капіталізацію грн;

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

$P$  – поточна вартість реверсії;

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

Ставку капіталізації визначають характерним співвідношенням між чистим операційним доходом і ціною продажу подібних земельних ділянок або за допомогою розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставку капіталізації для землі можна визначити також як різницю між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

Застосовуючи методичний підхід, використовують такі терміни та поняття:

**дисконтування** – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

**капіталізація** – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація

може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація, чи дисконтування);

**ставка капіталізації** – коефіцієнт, який застосовують для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення; ставка капіталізації – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

**ставка дисконту** – коефіцієнт, який застосовують для визначення поточної вартості, виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, зв'язаних з інвестуванням;

**грошовий потік** – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

**чистий операційний дохід** – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

**вартість реверсії** – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним; реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним.

За допомогою дохідного підходу визначають ринкову вартість та інвестиційну вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційну вартість, вартість ліквідації тощо.

Метод прямої капіталізації доходу застосовують, коли прогнозується постійний за розміром та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується в часі. Капіталізацію чистого операційного доходу здійснюють діленням його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовують, коли прогнозовані грошові потоки від

використання об'єкта оцінки є неоднаковими за обсягом, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується в часі. Прогнозовані грошові потоки, зокрема вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Ставку капіталізації та ставку дисконту визначають внаслідок аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Ставку капіталізації чистого доходу визначають відношенням чистого річного доходу до ціни продажу подібної земельної ділянки або кумулятивним способом як сума безризикової відсоткової ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Для визначення ставки капіталізації чистого доходу як співвідношення між чистим річним доходом і ціною продажу подібної земельної ділянки використовують формулу:

$$C_k = D_o : C_{an}, \quad (10.4)$$

де  $C_{an}$  – ціна продажу подібної земельної ділянки за ринковими умовами, грн.

У кумулятивний спосіб ставку капіталізації чистого доходу обчислюють за формулою:

$$C_k = B_k + I_r + L_r, \quad (10.5)$$

де  $B_k$  – безризикова відсоткова ставка (коефіцієнт);

$I_r$  – ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

$L_r$  – ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

Крім зазначених у формулі (10.5), можуть бути враховані також ризики, зв'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі тощо.

Чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюють до валового доходу, за винятком витрат, зв'язаних з утриманням та експлуатацією забудованої ділянки, зокрема об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені. В іншому разі чистий річний дохід із забудованої земельної ділянки прирівнюють до доходу від її оренди за ринкових умов.

Якщо використання земельної ділянки нерентабельне, за основу беруть річний дохід від подібної за цільовим призначенням земельної ділянки або очікуваний дохід за умов її ефективнішого використання.

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу від земельної ділянки, слід провести конкретні розрахунки:

- валового та чистого річного доходу від ефективного вико-

ристання земельної ділянки з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання;

- ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки з урахуванням безризикових відсоткових ставок, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Метод капіталізації чистого доходу ґрунтується на капіталізації грошових потоків, одержуваних власником земельної ділянки, в поточну вартість.

Існує декілька способів капіталізації: пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, іпотечно-інвестиційна техніка Елвуда, модель Гордона та інші, що враховують характер і тривалість потоку прибутків від володіння землею, передбачуваний прибуток від наступного перепродажу, інші види прибутків від віддання частини майнових прав.

Метод, заснований на прибутковості, можна застосовувати в різноманітних формах (через виконання декількох різноманітних комплексів оцінних процедур), одним із варіантів є метод дисконтування потоків готівки – найгроміздкіший, але водночас і найбільш наочний (дисконтування – процедура приведення майбутніх потоків готівки до поточної вартості). Застосування цього методу доцільне, коли прибуток підприємства (об'єкта) має значні коливання за періодами часу.

За відносно стабільного рівня прибутку й умовно-безкінечного періоду ефективної експлуатації виправдане застосування методу прямої капіталізації. Під умовно-безкінечним періодом ефективної експлуатації у такому контексті розуміють період, що перевищує 20 років, тому що похибка ставки капіталізації, яка найчастіше застосовується у практиці, за такого періоду настільки мала, що нею можна знехтувати.

Метод, орієнтований на дохід, у разі неможливості застосування методу порівняння аналогів продажів, є єдиним справді ринковим методом оцінки стосовно ділянок, придбаних для отримання прибутків, і дає достатньо надійні результати.

Коефіцієнт зв'язку між майбутньою і поточною вартістю грошових потоків називають ставкою дисконту. На практиці вона може бути визначена або екстракцією з інформації про ринкові трансакції, або порівнянням прибутковості об'єкта оцінювання з прибутковістю альтернативних фінансових вкладень (зазвичай, різноманітних фінансових інструментів) з урахуванням відмінності властивих їм ризиків і різної ліквідності.

*Способи визначення ставки дисконту.* Те, що ризик є суб'єктивною категорією й оцінка його різними інвесторами може бути різною, відображено в різних концепціях (видах або стандартах)

вартості. Для визначення ринкової вартості необхідна норма прибутку і відповідно ставка дисконту відображають оцінки ризику, властиві ринку капіталу, тобто типовому на цьому ринку або «середньому» інвестору.

Існує відносно розмаїття методів визначення ставки дисконту. Класичними можуть бути такі:

- *метод підсумовування премій за ризик* – модель поведінки типового інвестора у формуванні ним своїх вимог до норми прибутку на інвестиції. Перед тим, як вкласти свої кошти в якийсь об'єкт інвестування, інвестор однозначно порівнює прибутковість такої інвестиції з прибутковістю, на яку він може розраховувати, вкладаючи свої кошти в активи з нульовим ризиком вкладень;

- *метод оцінювання капітальних активів*, заснований на теорії рівноважної залежності між необхідною нормою прибутку на капітал, вкладений у будь-який актив, і ризиком, з яким зв'язане одержання цього прибутку;

- *метод дисконтування дивіденду* (вимірювання норми прибутку за дивідендом) ґрунтується на припущенні, що вартість простої акції дорівнює поточній вартості майбутніх дивідендних виплат. Ця модель може бути також названа моделлю безкінечного періоду володіння;

- *екстракція з даних про транзакції на ринку* - найочевидніший і дуже ненадійний метод, суть якого полягає у вимірі фактичної прибутковості інвестицій в акції підприємства-аналога на короткостроковому інтервалі (наприклад, рік). Метод ґрунтується на понятті «загальної норми прибутку».

Необхідність опису перелічених методів зумовлена тим, що в оцінці будь-якої нерухомості, якщо вона приносить прибуток (зокрема земельної ділянки), визначають альтернативні фінансові інструменти і ставки дисконту, котрі характеризують ставлення інвесторів до ризиків цих варіантів використання капіталу порівняно з ризиками інших вкладень.

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу можна застосовувати метод залишку. Він заснований на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Застосовуючи дохідний підхід, валовий дохід, що очікується отримати від найефективнішого використання об'єкта оцінки, можна розрахувати, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюють з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можна застосовувати у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна. Для цілей оцінки використовують такі види доходів.



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

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

**Чистий операційний дохід** – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами.



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

Під час проведення оцінки також ураховують типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати для приведення їх до відповідності типовим умовам ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінку проводять для подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховують факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна для проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати й типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
- прогнозування операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) (зазвичай за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим дохо-

дом та операційними витратами, рентний дохід – як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

- розрахунок вартості об'єкта оцінки діленням чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат і чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності – інших додаткових ризиків інвестування, зв'язаних з об'єктом оцінки;

- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капіталу і повернення інвестованого капіталу й обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту показують у звіті про оцінку майна.

Необхідні витрати, що зв'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки до відповідності споживчим характеристикам подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути взяті до уваги і під час застосування:

- методу прямої капіталізації доходу – через зменшення вар-



тості об'єкта оцінки на розмір поточної вартості витрат, що необхідні для такого приведення;

- методу непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) – через їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Визначаючи обсяг необхідних витрат, враховують технічну можливість та економічну доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додають калькуляцію необхідних витрат, які враховують під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогнозують в цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховують витрати власника (балансоутримувача), зв'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюють через застосування таких оціночних процедур:

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, – розрахунку ринково вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;

- щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, – розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень і ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

### **10.4.3. Методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок**

За методичним підходом, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється за допомогою поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод і характеристиках, які впливають на вартість.

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

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_{а} + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj} \quad (10.6)$$

де  $Ц_{за}$  – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

$Ц_{а}$  – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, (у грн);

$m$  – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$  – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу а-ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється за  $j$ -м фактором порівняння.

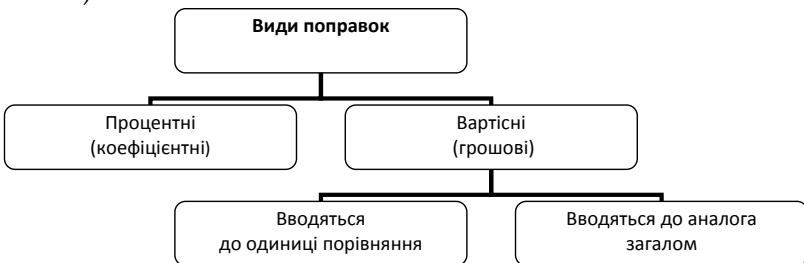
Вартість земельної ділянки визначають як медіанне (значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) або модальне значення (модальне значення скоригованих цін продажу – найпоширеніше значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння) отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок за допомогою порівняння цін продажу подібних земельних ділянок беруть ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яку оцінюють.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості через порівняння цін продажів застосовують і методи математичної статистики.

Як одиниці порівняння в процесі оцінки земельних ділянок використовують одиниці площі (1 Га, 1М<sup>2</sup>, одна сотка (АР), а для оцінки забудованих ділянок (1М<sup>2</sup> загальної площі, 1М фронтальної лінії, 1М<sup>2</sup> площі, що здається в оренду, 1М<sup>3</sup> будівельного об'єму).

Оцінку проводять з використанням різних видів поправок (рис. 10.1).



**Рис. 10.1. Види поправок**

Поправки розраховують за такими методами:

- метод парних продажів;
- експертні методи;
- статистичні методи (кореляційно-регресійний аналіз). Метод парної або множинної кореляції (при цьому можуть використовуватись різні кореляційні залежності – лінійна, степенева, квадратична, гіперболічна, логарифмічна).

Узгоджуючи результати, отримані методом порівняльного підходу, визначають:

- середньоарифметичне значення;
- середньозважене значення;
- медіальне значення;
- модальне значення.

## **10.5. Особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення**

### **10.5.1. Оцінка земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя**

Для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя, враховують типовий для місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур і цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур охоплює їх природну урожайність та приріст урожаю за рахунок агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності використовують багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах із різною урожайністю визначають за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або за допомогою аналізу середньобагаторічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розміщення об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до певної земельної ділянки охоплюють:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб і підрозділів.

За віднесення частки цих витрат до певної земельної ділянки їх загальну суму розподіляють пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначають як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюють як різницю між доходом від орендних платежів, розмір яких визначають за допомогою аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, зв'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат долучають витрати на управління землею власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не входять експлуатаційні витрати й податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Порівнюючи ціни продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, враховують соціально-економічні та інші чинники, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, зв'язана зі зміною ринкових умов);

• особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);

• якісні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутизна схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод і паводків), переважний напрям повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість і стан ґрунтів (бонітет) тощо;

• типовий набір культур, які вирощують в районі розміщення земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюють землю разом із рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

Одиницею порівняння цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями є один фізичний гектар землі.

В основу визначення витрат на земельні поліпшення покладемо витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюють разом із земельною ділянкою або окремо – тільки багаторічні насадження з урахуванням їх віку й стану.

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціну самих насаджень можна визначити лише за допомогою розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їх ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їх оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовують вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які охоплюють сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися через виділення окремих частин за функцією їх використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною, якщо у випадках, визначених законодавством, потрібно нести додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

### 10.5.2. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу

Оцінку вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу земельних ділянок проводять з урахуванням багатофункціонального використання лісів.

Для оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховують як різницю між очікуваним доходом від використання усіх лісових ресурсів і виробничими витратами й прибутком за період обороту рубки.

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

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

Витрати, зв'язані з лісокористуванням, визначають за допомогою аналізу відповідних показників діяльності лісогосподарських підприємств з урахуванням розряду лісових такс. Вони охоплюють:

- технологічні витрати на вирощування лісу (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

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

Для оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю і призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначають на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найефективнішого використання.

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

Щоб обчислити чистий операційний дохід від надання в оренду заліснених земельних ділянок для визначення вартості землі, застосовують принцип залишку для останньої.

Для визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, через порівняння цін продажу за основу беруть ціни продажу ділянок (без

урахування деревостану), які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

До елементів порівняння належать:

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

Визначення вартості земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю й призначених для вирощування лісу, можна здійснювати через виділення окремих частин (якщо вони так представлені на ринку).

### **10.5.3. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів**

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

При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

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

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

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

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

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

У разі визначення ринкової вартості за існуючого використання земельної ділянки витрати на земельні поліпшення визначають з урахуванням усіх видів зносу.

Вартість частини земельної ділянки, зайнятої водною поверхнею, що використовується для розміщення нерухомих об'єктів, визначають за порядком оцінки забудованих земельних ділянок.

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

#### **10.5.4. Оцінка забудованих земельних ділянок**

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

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

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

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

Для оцінки забудованих земельних ділянок витрати на земельні поліпшення визначають на основі ринкових витрат, зв'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, розміщених в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.



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

Для порівняння цін продажу подібними визнають забудовані земельні ділянки, що мають:

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

На вартість забудованої земельної ділянки можуть впливати:

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

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

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

#### **10.5.5. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком**

Об'єкт оцінки визначають як спеціалізований або як такий, що має обмежений ринок, за наявності таких істотних ознак:

- виконання об'єктом специфічних суспільно-економічних функцій (неприбуткових і прибуткових);
- територіальна розосередженість ринку товарів та послуг;
- особливе географічне положення;

- тривалий період маркетингу у порівнянні з об'єктами, що користуються попитом, тощо.

За браком ринкових даних про ціни продажу (оренди) подібних земельних ділянок оцінка землі ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками.

За цих умов вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, зв'язаними із змінами характеру використання.

Розрахунок очікуваного доходу може базуватися на визначенні додаткових надходжень без зміни характеру використання земельної ділянки, включаючи можливі надходження від побічних продуктів, які отримує власник, та компенсаційні виплати з бюджету відповідно до законодавства.

#### **10.5.6. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою**

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі – користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінку прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначають як суму 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:

$$Ц_{ПВ} = \sum_{i=1}^n \frac{Дді}{(1+Ск)^i} + P, \quad (10.7)$$

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

$Дді$  – чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$Ск$  – 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

кою 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);

Оцінку права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача обчислюють як поточну вартість додаткового доходу, розмір якого визначається 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.

Для оцінки права оренди земельної ділянки або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки застосовують такі методичні підходи:

- порівняння цін продажу;
- капіталізації додаткового доходу орендаря земельної ділянки або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на порівнянні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, зокрема на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їх ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

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

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1+Ск)^i} + P, \quad (10.8)$$

де  $Ц_{пк}$  – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

Доі – додатковий дохід орендаря за і-й рік (у гривнях);

Ск – 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 обчислюють як різницю між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря чи користувача, 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.

Визначаючи вартість права оренди земельної ділянки або права користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки, доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою, наданою на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, зокрема на конкурентних засадах, вартість такого права визначають з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінку права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводять з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися стосовно земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав визначають як різницю між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їх встановлення.

Вартість права користування землею ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У передбачених законодавством випадках, визначаючи вартість права постійного користування, застосовують метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

## **10.6. Узгодження та інтерпретація результатів і складання звіту з експертної грошової оцінки**

У процесі виконання процедур оцінювання різноманітними методами отримують результати, які різняться іноді в декілька разів, і завдання оцінювача – визначити на їхній основі розмір (або діапазон) вартості. Цей процес в оцінній практиці ще називають зведенням результатів. Отримані результати не збігаються за значеннями (теоретично вони мають збігатися тільки в умовах ідеально розвинутої економіки), але вони позначають діапазон, в якому знаходиться зумовлене значення вартості.

Виконуючи процедури різноманітними методами, оцінювач практично завжди приймає низку припущень (особливо в умовах української економіки й інформаційного поля) і, враховуючи мету оцінювання, вибирає той результат, який, на його погляд, найбільш правильно відображає шукане значення.

Можливі два підходи до вирішення цієї проблеми: з отриманих результатів вибирають один, який і приймають як судження про вартість; між різноманітними варіантами знаходять середньозважене.

Перший підхід можна вважати доцільним, якщо припущення і неточності, прийняті в одному із методів, несумірно менші, ніж в інших. Другий підхід буде правильнішим тоді, коли в кожному з методів були наявні сумірні величини похибок і припущень. Тоді оцінювач суб'єктивно, на підставі свого досвіду, надає кожному значенню питомої ваги відповідно до можливості настання кожного з випадків і знаходить між значеннями середньозважене.

Іншими словами, якщо є дані про ринкові угоди, що здійснилися з об'єктами, подібними до оцінюваного, то метод аналогів продажів дасть максимально точний результат, тому що в ньому виявляються всі ринкові чинники – корисність і співвідношення попиту – пропозиції. За браком даних про ринкові угоди, основними методами є метод врахування витрат і метод капіталізації прибут-

ку, тому що вони дають уявлення про корисність об'єкта, а будь-яке майно (майнові права, земля, бізнес) чогось варте лише за умови його корисності. Метод нормативної грошової оцінки, хоча й не є, по суті, ринковим, усе ж дає результат, який можна і потрібно використовувати для узгодження результатів (хоча б як ще одного цінового орієнтира).

Оскільки визначення вартості – це процес моделювання логіки потенційного покупця і виконання на вищому фаховому рівні оціночних процедур (сьогодні процедури покупці виконують на інтуїтивному рівні і лише у виняткових випадках провадять серйозні розрахунки), то думка більшості інвесторів про вартість об'єкта перебуватиме в діапазоні між значеннями, отриманими двома методами, і точніше визначення можливе за допомогою середньозваженого між ними за рівних або нерівних (у деяких випадках для одного з методів і нульових) їх питомих значень.

### **10.7. Порядок проведення експертної оцінки земельних ділянок**

На виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» Державний Комітет України по земельних ресурсах наказом від 09.01.2003 № 2 затвердив Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, який застосовується для проведення експертної грошової оцінки під час укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, зокрема для цілей справляння державного мита, крім угод оренди дарування та довічного утримання.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

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

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку й укладання договору про

її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

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

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

*Визначення виду вартості земельної ділянки* здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди.

На цьому етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання має переконатися в тому, що він має щодо оцінюваного об'єкта достатній обсяг інформації. За потреби він може заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки, якщо виникли обставини, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, зокрема будь-яких форм примусу.

Зацікавлені особи залучають експертів для виконання робіт з оцінки земельних ділянок під час їх продажу та укладання інших цивільно-правових угод у випадках, передбачених нормативними та законодавчими актами України. Підставою для проведення експертної грошової оцінки є договір між експертом та замовником.

Договором може бути передбачено проведення експертом оцінки конкретного об'єкта оцінки, ряду об'єктів оцінки або довгострокове обслуговування замовника за його заявами.

У передбачених законодавством випадках експертна грошова оцінка, зокрема повторна, може бути проведена експертом на підставі постанови (ухвали) суду, арбітражного суду, третейського суду, а також за рішенням уповноваженого органу.

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

*Завдання на оцінку* має містити визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості та його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь потрібного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Можлива форма договору наведена нижче.

ДОГОВІР \_\_\_\_\_

на проведення експертної оцінки земельної ділянки

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 201\_р . Місто \_\_\_\_\_

Ми, що нижче підписалися \_\_\_\_\_  
(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)

іменоване в подальшому «Виконавець», в особі \_\_\_\_\_

(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)

діючого на підставі повноважень, наданих \_\_\_\_\_  
(назва установчого документа)

з однієї сторони та \_\_\_\_\_,  
(назва підприємства замовника)

в особі \_\_\_\_\_  
(посада, прізвище та ініціали керівника підприємства)

який діє на підставі \_\_\_\_\_  
(назва установчого документа)

іменованій як «Замовник» з другої сторони, уклали цей договір про таке:

Предмет договору

Замовник доручає, а Виконавець в межах договірної ціни відповідно до проектно-кошторисної документації приймає на себе виконання експертної (визначення \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ з \_\_\_\_\_)  
вид вартості                      дата оцінки                      мета оцінки

грошової оцінки земельної ділянки, яка розташована за адресою:

\_\_\_\_\_ (повна адреса місця розташування земельної ділянки)

Вартість робіт

Загальна вартість робіт визначається кошторисною вартістю і затверджується цим договором, і становить \_\_\_\_\_ грн.  
(\_\_\_\_\_)  
(сума прописом, у гривнях)

Договірна ціна є динамічною і може бути переглянута за таких умов:

- зміна обсягів і складу робіт;
- подорожчання, спричинене інфляційними процесами;
- прийняття нових законодавчих чи нормативних актів, що впливають на вартість робіт;
- суттєва відмінність фактичних умов виробництва від проектних, передбачити, які під час узгодження ціни Виконавець не міг.

Перегляд договірної ціни викладають в письмовій формі та підписують сторони у встановленому порядку.



## Розрахунки і платежі

До початку робіт Замовник проводить передоплату в обсязі 50% кошторисної вартості.

За умови зростання інфляції змінюється залишок кошторисної вартості пропорційно до величини коефіцієнта інфляції.

За 100% попередньої оплати кошторисна вартість не переіндексовується.

Остаточний розрахунок між Виконавцем та Замовником проводиться згідно з Актом здавання-прийняття передбачених цим договором робіт не пізніше 25 банківських днів після дати його підписання.

## Виконання робіт

Роботи, зазначені в цьому договорі, виконуються відповідно до чинних в Держкомземі України інструкцій, настанов, методичних рекомендацій.

До початку робіт Замовник надає такі матеріали (копії):

- свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) підприємства;
- матеріали на земельну ділянку, які посвідчують право користування нею або матеріали попереднього вибору земельної ділянки;

- генеральний план забудови з технічними та фінансовими характеристиками;

- розпорядження про затвердження списку земельних ділянок, що підлягають продажу;

- рішення «Про надання дозволу на оформлення матеріалів продажу» (виконком, адміністрація);

- довідку підприємства, організації про: земельний податок (вказати річну суму податку); витрати на управління (зарплата основних працівників); експлуатаційні витрати (поточний ремонт будівель та споруд); витрати на пожежну сигналізацію, охорону об'єкта, санобробку; витрати на комунальні послуги (електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація); інші витрати; витрати на освоєння та забудову ділянки.

У процесі виконання робіт Виконавець залучає також інші матеріали і документи потрібні для проведення експертної оцінки земельної ділянки.

## Терміни виконання робіт

Терміни виконання робіт, вказаних в п. 0 цього Договору, становлять \_\_\_\_\_ календарних днів.

Початком виконання робіт вважається дата поступлення авансових платежів на рахунок Виконавця за наявності наведених в п. 0 матеріалів (за браком цих матеріалів роботи не починатимуться).

Термін здачі виконаних робіт може бути продовжений у разі невиконання Замовником своїх зобов'язань.

У термін дії договору не входять терміни проходження державної земле-впорядної експертизи, затвердження та погодження матеріалів на оцінювану земельну ділянку.

## Відповідальність та звільнення від неї

У разі затримки приймання виконаних робіт з вини Замовника він сплачує Виконавцю за кожен день затримки пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни, але не більше 10% ціни Договору.

За порушення термінів розрахунків за виконані роботи відповідно до п. 0 цього Договору Замовник сплачує Виконавцю пеню в розмірі подвійної ставки НБУ від суми основного боргу за кожен день такого протермінування.

При затримці виконання та здачі робіт передбачених цим Договором Виконавець сплачує Замовнику пеню в розмірі 0,05% від договірної ціни робіт.

Виплата штрафних санкцій не звільняє сторони від виконання зобов'язань за Договором.

Усі майнові претензії Сторони вирішують шляхом переговорів. У випадку недосягнення згоди спірне питання може бути передане на розгляд Арбітражного суду у встановленому законодавством порядку.

Сторони звільнюються від матеріальної відповідальності на період дії форс-мажорних обставин, якщо такі будуть мати місце під час виконання зобов'язань за даним Договором.

У разі виникнення форс-мажорних обставин, сторона, для якої такі обставини наступили, зобов'язана повідомити про це іншу сторону протягом п'яти робочих днів з дня виникнення таких обставин.

Доказом форс-мажорних обставин є довідка, видана уповноваженим на те органом.

Суперечки, що можуть виникнути з цього договору, вирішуються в установленому чинним законодавством порядку.

## Порядок здавання-приймання робіт

Замовник не має права до підписання Акта приймання виконаних робіт використовувати матеріали (звіт) експертної оцінки земельної ділянки.

Після завершення робіт Замовнику передаються такі матеріали:

- звіт про експертну оцінку земельної ділянки (1 примірник), який відповідає чинному законодавству (інструкція Держкомзему).

## Інші умови договору

Цей Договір набуває чинності з дати надходження авансових платежів на рахунок Замовника і діє на період виконання сторонами своїх зобов'язань відповідно до цього Договору та чинних додатків до нього.

Цей договір складено в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

Один примірник залишається у Виконавця, другий передається Замовнику.

Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними, якщо їх викладено в письмовій формі та підписано повноважними представниками сторін.

Юридичні адреси та реквізити сторін	
<p><b>Замовник:</b></p> <p>_____</p> <p>(назва підприємства замовника)</p> <p>_____</p> <p>(адреса)</p> <p>_____</p> <p>тел.: _____, факс: _____</p> <p>р/р _____</p> <p>_____</p> <p>(назва установи банку, відділення)</p> <p>МФО _____ код ЗКПО _____</p> <p><i>Керівник підприємства</i></p> <p>: _____</p> <p>(підпис) (ініціали, прізвище)</p> <p>М.П.</p>	<p><b>Виконавець:</b></p> <p>_____</p> <p>(назва підприємства виконавця)</p> <p>_____</p> <p>(адреса)</p> <p>_____</p> <p>тел.: _____, факс: _____</p> <p>р/р _____</p> <p>_____</p> <p>(назва установи банку, відділення)</p> <p>МФО _____ код ЗКПО _____</p> <p><i>Керівник підприємства</i></p> <p>: _____</p> <p>(підпис) (ініціали, прізвище)</p> <p>М.П.</p>

Договір на проведення оцінки укладають в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може бути особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

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

Істотними умовами договору на проведення оцінки є:

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

проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Передбачені законодавством або за згодою сторін договору в ньому можуть бути зазначені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначають за домовленістю сторін або у разі відбору суб'єкта оціночної діяльності на конкурсних засадах – за результатами конкурсу. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці.

Проведення робіт організовує замовник. Він гарантує потрібні умови для отримання вихідної інформації і захист експерта від тиску з метою зміни результатів оцінки. Якщо такого запису немає, за наявності тиску, договір може бути розірвано експертом в односторонньому порядку. Якщо в процесі роботи експерта виникає потреба в проведенні аудиторської перевірки наданих документів, термін дії договору автоматично продовжується на термін проведення аудиторської перевірки.

Вартість робіт з експертної грошової оцінки визначається за домовленістю сторін і підтверджується кошторисом, зразок якого наведено нижче. Забороняється встановлювати вартість робіт залежно від оціночної вартості об'єкта оцінки.

Вартість отримання вихідних даних зумовлюється окремим пунктом договору.

Внесення в договір на проведення робіт з експертної грошової оцінки умов, що зв'язують факт або момент оплати роботи експерта з фактом або моментом продажу об'єкта оцінки чи інших майнових операцій з ним, забороняється.

Кінцеві розрахунки за проведену експертну грошову оцінку проводяться після підписання сторонами Акта виконаних робіт.

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

Для цього використовують таку інформацію:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан і стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформацію про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

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

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

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

А К Т	
про виконанні роботи	
згідно з договором №__ від “__” _____ 20__ р.	
“__” _____ 2001 р.	місто _____
Ми, що нижче підписалися, Виконавець	
_____	
(назва юридичної особи, яка проводить оцінку)	
в особі _____	
(посада, прізвище, ім'я та по батькові керівника)	
з однієї сторони та Замовник:	
_____	
(назва підприємства Замовника)	
в особі _____ з другої сторони,	
(посада керівника, прізвище та ініціали)	
склали цей акт про наступне:	
1. Виконавець вчасно виконав у повному обсязі роботи згідно з договором № _____ від “__” _____ 200__ р. з експертної грошової оцінки земельної ділянки, якою користується,	
_____	
(назва підприємства)	
що розташована за адресою _____	
(адреса місця розташування земельної ділянки)	
_____	
2. Звіт про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення відповідає усім вимогам Держкомзему України та чинному законодавству, містить всю інформацію про застосовані методи оцінки, обґрунтування найбільш ефективного використання земельної ділянки та її оцінку вартість.	
3. Як результат проведених робіт підготовлено звіти про експертну оцінку земельної ділянки несільськогосподарського призначення – три примірники. Два примірники передають замовнику, третій залишається у виконавця.	
4. Роботи виконано в повному обсязі, зауважень і претензій немає.	
5. Вартість виконаних робіт становить _____ грн ( _____ )	

6. Цей акт є підставою для проведення взаємних кінцевих розрахунків і платежів між Виконавцем і Замовником.

Замовник:

Виконавець:

\_\_\_\_\_  
(назва підприємства Замовника)

\_\_\_\_\_  
(назва підприємства Виконавця)

Керівник \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/

Керівник \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/

М.П.

М.П.

Для аналізу та обґрунтування висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від фахівців у відповідних галузях.

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

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

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

Для оцінки земельних ділянок, найефективніше використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найефективнішим використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовують методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

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

Відповідно до становища об'єкта оцінки на ринку можна поєднувати методичні підходи.

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

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на порівнянні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного порівняння або метод статистичного аналізу ринку. За цими методами вартість об'єктів оцінки визначається на рив-

ні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

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

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

Зазначені методи використовують у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

Використовуючи методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

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

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

Використовуючи методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

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

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

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначають як різницю між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, зв'язаними з переходом до цього використання.

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

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

Звіт підписують оцінювачі, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюють печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

До звіту включають:

- назву об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди (для юридичних осіб);
- прізвище, ім'я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери (для фізичних осіб);
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікацію оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними;

До звіту додають відповідні розрахунки.



Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначають фактори, за якими проводять порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

Застосовуючи методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображають:

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

Якщо застосовано методичний підхід, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

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

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, становить:

- найменування, кваліфікація і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання;
- посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка;
- дата оцінки;
- вид вартості;
- усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце під час виконання оцінки.

Підготовлений звіт про експертну грошову оцінку земельних ділянок рецензують згідно із законодавством [14].

## **10.8. Шість функцій грошей**

В практиці експертної оцінки земельних ділянок в умовах України застосовується дохідний метод та його різновиди. Суть цього методу полягає в тому, що вартість земельних ділянок визначають як поточну вартість доходів, які отримані за прогнозний період. Гроші мають різну теперішню і майбутню вартість.

Гривня, отримана завтра, вартує менше, ніж гривня, отримана сьогодні. Це зумовлено тим, що, по-перше, гроші згодом приносять дохід; а по-друге інфляційні процеси знецінюють гривню. Для визначення поточної вартості завтрашньої гривні слід провести відповідні розрахунки.

Нижче розглядаються шість функцій грошей, які часто використовують в практиці оцінки.

### 10.8.1. Основні поняття

**Грошові суми.** Під час оцінки вартості земельних ділянок, що приносять дохід, важливо визначити грошові суми, які будуть інвестовані в нього і отримані від цих інвестицій у процесі їх функціонування. Визначення розмірів цих грошових сум дозволяє дійти висновку про те, чи забезпечать ці інвестиції позитивну ставку прибутку, при якій надходження коштів перевищать їх відтік на покриття майбутніх витрат.

**Час.** Найдорожчий у світі – час. Його не можна повернути. Вкладений у справу капітал згодом приносить відсоток, який, в свою чергу, використовується для отримання ще більшого процента. Час вимірюється періодами або інтервалами, які становлять день, місяць, квартал, рік тощо.

**Ризик.** Під інвестиційним ризиком розуміють невизначеність в отриманні чистих прибутків від вкладених інвестицій.

Ставка прибутку. Ставка чистого прибутку від інвестицій – це відсоткове відношення чистого прибутку до вкладеного капіталу. Ставка прибутку передбачає оцінку сум очікуваного чистого прибутку і часу їх отримання. Ставка прибутку на інвестиції часто називають ставкою кінцевої віддачі. З різних варіантів інвестиційних проектів вибирають той, за яким ставка прибутку найбільша (якщо експерти керуються економічними критеріями). Якщо ставки прибутку двох проектів однакові, вибирають проект з меншим ризиком. Для вибору варіанта інвестування порівнюють ставки доходу і ризиків відповідних варіантів. Лише після аналізу цих порівнянь можна дійти висновку про вибір варіанта інвестування.

**Чистий дохід.** Чистий дохід визначають як суму чистого прибутку, отриманого після сплати податків та інших обов'язкових платежів і амортизаційних відрахувань.

Ануїтет (звичайний) – серія рівновеликих платежів, перший з яких здійснюють через один період, починаючи з певного моменту, тобто платіж здійснюють наприкінці періодів, що розглядаються.

**Складний відсоток.** Складний (кумулятивний) відсоток означає, що отриманий відсоток, установлений на депозит разом із пе-

рвинними інвестиціями, стає частиною основної суми. У наступний період часу він нарівні з первинним депозитом вже сам принесе відсоток. Простий відсоток не передбачає отримання прибутку з відсотка. Спеціальні таблиці шести функцій грошової одиниці допомагають експертам-оцінювачам вести розрахунки з використанням складних відсотків. Таблиці складаються з семи колонок, в яких вміщено значення, отримані, виходячи з шести функцій грошової одиниці.

Перша функція – накопичення суми грошової одиниці (колонка 2).

МВ – майбутня вартість грошової одиниці.

Друга функція накопичення грошової одиниці за період (колонка 3).

МВА – майбутня вартість одиничного ануїтету.

Третя функція чинник фонду відшкодування (колонка 4).

ФФ – фактор фондозаміщення.

Четверта функція поточна вартість грошової одиниці (колонка 5).

ТВ – теперішня вартість грошової одиниці.

П'ята функція поточна вартість ануїтету (колонка 6).

ТВА – теперішня вартість ануїтету.

Шоста функція внесок на амортизацію грошової одиниці (колонка 7).

ВА – внесок на амортизацію грошової одиниці.

Для використання таблиць потрібно:

1. Вибрати таблицю щорічного чи щомісячного нагромадження.
2. Знайти сторінку з відповідною ставкою відсотка.
3. Знайти колонку, що відповідає зумовленому фактору.
4. Знайти число років чи число періодів.
5. Перетинання стовпчика і ряду (періоди) дає фактор.
6. Помножити фактор на відповідну основну суму чи депозит.

### **10.8.2. Майбутня вартість грошової одиниці**

При розрахунку ставки доходу на інвестиції як основного критерію у виборі інвестиційного проекту використовують ефект складного відсотка, тобто розрахунок і облік відсотка на отриманий відсоток.

Передбачається, що 100 грн депоновані на спеціальному рахунку і приносять щорічний дохід, який нагромаджується (табл. 10.3).

У перший рік 100 грн. принесуть 10 грн у вигляді відсотка (10% від 100 грн = 10 грн). Наприкінці року залишок коштів на спеціальному рахунку становитиме 110 грн (100 грн + 10 грн = 110 грн). Якщо далі вся сума в 110 грн протягом другого року знаходитиметься на депозиті, то до кінця другого року відсоток на неї становитиме вже

11 грн (10% від 110 грн = 11 грн). Якщо весь залишок залишатиметься на депозиті, то до кінця п'ятого року залишок становитиме вже 161,05 грн, що і показано в табл. 10.5. При простому відсотку в 10% щорічний дохід становитиме 10 грн. Через п'ять років накопичена сума становитиме 150 грн (100 грн +5·10 грн= 150 грн). Різниця від різних форм депозиту становила 11,05 грн.

Таблиця 10.3

**Дані за депозитом 100 грн за складного і простого відсотка (ставка =10%)**

Рік	Депозит	Складний відсоток	Простий відсоток
0		100,00	100,00
1	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	10,00 110,00	10,00 110,00
2	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	11,00 121,00	10,00 120,00
3	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	12,10 133,10	10,00 130,00
4	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	13,31 146,41	10,00 140,00
5	Отриманий відсоток Залишок на кінець року	14,64 161,05	10,00 150,00

У зв'язку з тим, що функції складного відсотка часто використовують в розрахунках грошових потоків і в оцінці вартості, слід познайомитися зі спеціальними таблицями шести функцій грошової одиниці, що містять заздалегідь розраховані елементи (окремі множники) складного відсотка. Розрахунок складного відсотка в спеціальній таблиці (колонка 2) здійснюють за формулою:

$$MB = (1 + СП)^t, \quad (10.9)$$

де MB – депозитна сума після t періодів, якщо вкладена одна гривня;

СП – періодична ставка відсотка;

t – кількість періодів;

Для іншої величини депозитної суми розрахунок проводять за формулою:

$$MB = TB(1 + СП)^t, \quad (10.10)$$

де TB – теперішня вартість грошової одиниці.

Якщо інвестор знає з таблиці, скільки коштуватиме одна гривня через 10 років за щорічного накопичення в 10%, то він знатиме,

скільки до кінця 10 років коштуватиме і інвестована ним сума, наприклад в 5000 грн. Для цього вартість однієї гривні до кінця 10-літнього періоду, взята в спеціальній таблиці складного відсотка (колонка 2), множиться на 5000 грн (2,594 x 5000 = 12 970 грн).

У табл. 10.4 наведено витяг зі спеціальної таблиці складного відсотка за щорічного накопичення і ставки 10%.

Таблиця 10.4

**Таблиця складних відсотків шести функцій грошей  
1 грн 10,00%**

Роки	Майбутня вартість грошової одиниці, МВ	Майбутня вартість одичного ануїтету, МВА	Фактор фондо-заміщення, ФФ	Теперішня вартість грошової одиниці, ТВ	Теперішня вартість ануїтету, ТВА	Внесок на амортизацію, ВА
1	2	3	4	5	6	7
1	1.100000	1,000000	1,0000000	0,909091	0,90909	1.1000000
2	1,210000	2,100000	0,4761905	0,826446	1,73554	0,5761905
3	1,331000	3,310000	0,3021148	0,751315	2,48685	0,4021148
4	1,464100	4,641000	0,2154708	0,683013	3,16987	0,3154708
5	1,610510	6,105100	0,1637975	0,620921	3,79079	0,2637975
6	1,771561	7,7156100	0,1296074	0,564474	4,35326	0,2296074
7	1,948717	9,487171	0,1054055	0,513158	4,86842	0,2054055
8	2,143583	11,4435888	0,0874440	0,466507	5,33493	0,187440
9	2,357948	13,579477	0,0736405	0,424098	5,75902	0,1736405
10	2,593742	15,937425	0,0627454	0,385543	6,14457	0,1627454
11	2,853117	18,531167	0,0539631	0,350494	6,49506	0,1539631
12	3,138428	21,384284	0,0467633	0,318631	6,81369	0,1467633
13	3,452271	24,522712	0,0407785	0,289664	7,10336	0,1407785
14	3,797498	27,974983	0,0357462	0,263331	7,36669	0,1357462
15	4,1772487	31,772482	0,0314738	0,239392	7,60608	0,1314738
16	4,594973	35,949730	0,0278166	0,217629	7,822371	0,1278166
17	5,054470	40,544703	0,0246641	0,197845	8,02155	0,1246641
18	5,559917	45,599173	0,0219302	0,179859	8,20141	0,1219302
19	6,115909	51,159090	0,0195464	0,163508	8,036492	0,1195469
20	6,727500	57,274999	0,014596	0,148644	8,51356	0,1174596

Накопичення коштів може відбуватися частіше, ніж рік: щодня, щомісяця, щоквартально або кожне півріччя. За частого накопичення коштів ефективна ставка відсотка знижується. Розрахунок проводиться за основною формулою  $MV = (1 + СП)^t$  з певним її коригуванням, кількість років (t), протягом яких відбувається накопичення, множиться на частоту накопичення протягом року (якщо накопичення здійснюється один раз на квартал, то на 4, якщо раз в місяць, то на 12), а номінальна річна ставка відсотка ділиться на частоту накопичення.

Десятивідсоткова та номінальна річна ставка за щоквартально-го накопичення означає, що щорічно один раз на квартал нараховуються 2,5%. Якщо накопичення відбувається щомісяця, то щомісячний відсоток, що нараховується, становитиме 0,833 ( $10:12=0,833$ ).

### 10.8.3. Поточна вартість грошової одиниці

Друга (зворотна) функція складного відсотка: поточна вартість грошової одиниці (теперішня вартість грошової одиниці, колонка 5).

*Поточна вартість грошової одиниці (вартість реверсії, P) – це величина, зворотна накопиченій сумі одиниці.*

$$TB = \frac{P}{(1 + СП)^t} \quad (10.11)$$

Якщо  $P = 1$  грн, то:

$$TB = \frac{1}{(1 + СП)^t} \quad (10.12)$$

де P – вартість реверсії;

СП – періодична ставка процента;

t – кількість періодів.

TB – поточна вартість грошової суми це, яка буде отримана в майбутньому.

Коефіцієнт поточної вартості грошової одиниці використовують для оцінки поточної вартості відомого (або того, що прогнозується) одноразового надходження коштів з урахуванням заданого відсотка (з урахуванням ставки дисконту).

Завтрашня грошова одиниця вартує менше, ніж вона вартує сьогодні, а наскільки – залежить, по-перше, від розриву у часі між відтоком і надходженням коштів, по-друге, від ставки відсотка (ставки дисконту).

Якщо ставка дисконту дорівнює 10 пунктам, то 100 грн, які ми отримаємо через рік, мають поточну вартість в 90,91 грн. Для перевірки проведемо зворотну процедуру. Якщо сьогодні інвестор має в своєму розпорядженні грошову суму в 90,91 грн і може отримати протягом року 10%, то дохід, отриманий за рахунок відсотків, становитиме 9,09 грн. У цьому випадку через рік залишок збільшиться до 100 грн ( $90,91 + 9,09 = 100$ ).

Зв'язок проведених розрахунків з оцінкою вартості полягає в такому. Допустимо, інвестору потрібно визначити, скільки треба заплатити сьогодні за оцінюваний об'єкт, щоб отримати від нього дохід в 10% річних, а через два роки його продати, наприклад, за 10 млн грн. Якщо інвестор має намір отримати 10% на вкладений капітал, то сума, яку він може запропонувати за об'єкт сьогодні, становить 8,264 млн грн.

Часте використання в практичних розрахунках коефіцієнта поточної вартості одиниці зумовило розробку спеціальних таблиць, за допомогою яких можна швидко знайти потрібний коефіцієнт поточної вартості одиниці. У спеціальній таблиці складного відсотка це зазвичай колонка 5 (табл. 10.4).

У разі частішого дисконтування, ніж один рік, номінальна (річна) ставка дисконту ділиться на частоту інтервалів, а кількість періодів в році множиться на кількість років. Кількість періодів в році приймається рівною або 4, або 12, якщо інтервалом є відповідно квартал або місяць.

#### 10.8.4. Поточна вартість одиничного ануїтету

Теперішню вартість одиничного ануїтету (ТВА) визначають за формулою:

$$TVA = \sum_{t=1}^i \frac{A}{(1+CI)^t} = \frac{1 - \frac{1}{(1+CI)^i}}{CI} \quad (10.13)$$

Ця ситуація може виникнути, якщо власник здає об'єкт в оренду і хоче отримувати щорічну орендну плату в 100 тис. грн. протягом наступних 4 років. За 10% ставки дисконту поточна вартість першого орендного платежу в 100 тис. грн через рік дорівнює 90,91 тис. грн (100 тис. грн  $0,9091 = 90,91$  тис. грн), другого орендного платежу – 82,64 тис. грн (100 тис. грн  $0,8264 = 82,64$  тис. грн), третього орендного платежу – 75,13 тис. грн, четвертого – 63,30 тис. грн. Таким чином, поточна вартість орендних платежів в 100 тис. грн протягом подальших чотирьох років за 10% ставці дисконту становить 316,98 тис. грн.

Для практичного використання звичайного ануїтету розроблено спеціальні таблиці (колонка 5 в таблицях складного відсотка). Феномен звичайного ануїтету називають також чинником Інвуда за ім'ям американського вченого Вільяма Інвуда (1771-1843), що відкрив цей феномен.

Для побудови таблиці звичайного ануїтету слід скласти дані поточної вартості одиниці за відповідну кількість років. Якщо періодичні платежі поступають частіше, ніж один раз на рік, номінальну (річну) ставку відсотка слід розділити на кількість періодів у році. Загальна кількість періодів дорівнює кількості років, помноженої на кількість періодів в році.

##### *Авансовий ануїтет*

Якщо власник домовляється з орендарем про те, що він (орендар) здійснюватиме рівномірні авансові платежі за такою схемою:

перший платіж негайно після підписання контракту, а подальші рівні платежі – через певний період, то такі платежі називають авансовим ануїтетом.

За авансового ануїтету перший платіж не дисконтується, оскільки він вноситься відразу, подальші надходження дисконтуються: другий платіж дисконтується з використанням чинника поточної вартості одиниці для першого інтервалу, який можна взяти з спеціальних таблиць складного відсотка (колонка 5). Для перетворення звичайного ануїтету в авансовий слід до чинника звичайного ануїтету, укороченого на один період, додати одиницю. У разі додавання одиниці враховується перше надходження, яке здійснюється відразу після підписання контракту. Таким чином, у разі скорочення грошового потоку на один період до уваги беруть поточну вартість інших платежів.



**Приклад.** Орендна плата за користування майном підприємства становить 100 тис. грн і виплачується за контрактом протягом чотирьох років до початку кожного року. Поточна вартість авансового ануїтету за ставки дисконту в 10% становить 348,68 тис. грн і розподіляється таким чином: поточна вартість першого платежу 100 тис. грн, другого – 90,91 тис. грн, третього – 82,64 тис. грн, четвертого – 75,13 тис. грн.

*Використання двох чинників складного відсотка: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного ануїтету*

Доход від володіння об'єктом може бути отриманий: 1) у вигляді грошового потоку від орендних платежів за орендоване майно або від прибутку; 2) у вигляді одноразового виторгу від продажу об'єкта. Для оцінки цих видів прибутків використовують два різних чинники складного відсотка: для грошового потоку використовується чинник поточної вартості ануїтету (колонка 6 спеціальної таблиці складних відсотків); для одноразового прибутку від продажу чинник поточної вартості одиниці (колонка 5).



**Приклад.** Протягом 25 років наприкінці кожного року підприємство приносить власнику дохід 65 тис. грн. Власник вирішив продати підприємство за 500 тис. грн. Ставка дисконту становить 12%. Для оцінки теперішньої вартості прибутків підприємства у спеціальній таблиці складного відсотка (колонка 6) визначаємо поточну вартість ануїтету. Вона становить за ставки дисконту 12% і тривалості 25 років 7,8431. Перемноживши щорічний дохід у 65 тис. грн на поточну вартість ануїтету 7,8431, визначи-



мо поточну вартість потоку прибутку за 25 років функціонування підприємства. Вона становитиме 509 804 грн. Для оцінки поточної вартості прибутку від продажу підприємства через 25 років використовуємо чинник поточної вартості одиниці (колонка 5 спеціальної таблиці). Він рівний 0,0588. Перемноживши отриманий дохід від продажу підприємства (500 тис. грн) на чинник поточної вартості одиниці (0,0588), отримаємо поточну вартість прибутку від продажу підприємства (29,411 тис. грн). Тоді загальна поточна вартість активів підприємства оцінюється в 539,215 тис. грн (509,804 + 29,411). В цьому прикладі використані два чинники складного відсотка: поточної вартості одиниці і поточної вартості звичайного анuitету.

#### *Використання різних ставок дисконту доходів*

Можлива ситуація, коли дохід від продажу може бути більшим або меншим, ніж 500 тис. грн, тобто має місце невизначеність (див. попередній приклад). Цю невизначеність можна врахувати, використовуючи для оцінки прибутку від продажу ставку дисконту не 12%, як для доходу від прибутку, а, наприклад 15%. У цьому випадку оціночна поточна вартість становитиме:

$$\begin{aligned} 65 \text{ тис. грн.} \cdot 7,8431 &= 509802 \text{ грн,} \\ 500 \text{ тис. грн.} \cdot 0,0304 &= 15200 \text{ грн,} \\ \text{що разом становитиме} &52500 \text{ грн.} \end{aligned}$$

#### *Потоки доходів, що знижуються, та підвищуються*

Прибутку може надходити нерівномірно: грошовий потік може збільшуватися або зменшуватися. Наприклад, за роками прогнозного періоду щорічна орендна плата у зв'язку з інфляцією може бути збільшена. Але орендна плата може бути і зменшена внаслідок зносу.

Оцінка грошових потоків, що змінюються з використанням складного відсотка може бути проведена різними шляхами.



**Приклад.** Допустимо, що орендна плата за об'єкт, що орендується, виплачується наприкінці кожного року за такою схемою:

роки 1 – 5 60 000 грн

роки 6 – 25 70 000 грн

Для оцінки грошового потоку від оренди використовують грошову ставку дисконту в 12%. Перепродаж не передбачено. У цьому випадку можливі три варіанти оцінки грошового потоку.

#### Перший варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного доходу в 70000 грн, а потім віднімається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, що отримується протягом перших п'яти років.

$$70000 \cdot 7,843 = 549\,020 \text{ грн,}$$

$$10000 \cdot 3,605 = 36\,050 \text{ грн.}$$

Поточна вартість прибутку  $549020 - 36050 = 512\,970$  грн.

#### Другий варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного прибутку в 60000 грн, потім додається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, що одержується протягом останніх 20 років.

$$60000 \cdot 7,843 = 470\,580,$$

$$10000 \cdot 7,469 \cdot 0,5674 = 42\,381.$$

Поточна вартість прибутку  $470580 + 42381 = 512\,961$ .

У цьому випадку десятитисячний дохід оцінюється як поточна вартість анuitету за 20 років (7,469), а потім як поточна вартість одиниці за п'ять перших років (0,5674).

#### Третій варіант

Оцінюється 25-річний потік щорічного прибутку в 60000 грн і додається поточна вартість щорічного прибутку в 10000 грн, отриманого між п'ятим і двадцять п'ятим роками.

$$60\,000 \cdot 7,843 = 470\,580,$$

$$10\,000 \cdot (7,843 - 3,605) = 42\,380.$$

Поточна вартість прибутку  $470580 + 42380 = 512\,961$

Різниця в результатах поточної вартості прибутку зумовлена округленням чисел.

### **10.8.5. Внесок на амортизацію грошової одиниці**

Внесок на амортизацію грошової одиниці – це регулярний періодичний платіж в погашення кредиту, що приносить відсотковий дохід. Це величина, зворотна поточній вартості анuitету.

Амортизація в цьому випадку – це погашення (відшкодування, ліквідація) боргу протягом певного часу. Внесок на амортизацію кредиту математично визначають як відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту. Внесок на амортизацію одиниці рівний обов'язковому періодичному платежу за кредитом, що включає відсоток і виплату частини основної суми. Це дозволяє погасити кредит і відсотки по ньому протягом встановленого терміну.

Як показано вище, одна гривня, очікувана до отримання наприкінці кожного року протягом чотирьох років, має за 10% річної ставки поточну вартість 3,1698. Перша гривня коштуватиме 0,90909 грн, друга – 0,8264 грн, третя – 0,7513 грн, четверта – 0,6830 грн. Сума за чотири роки становитиме 3,1698 грн ( $0,90909 + 0,8264 + 0,7513 + 0,6830 = 3,1698$ ). Це поточна вартість анuitету.

Розмір внеску на амортизацію одиниці дорівнює зворотному показнику поточної вартості анuitету, тобто внесок на амортизацію однієї гривні становить величину, зворотну 3,1698 грн. За кредиту в 3,1698 грн під 10% річних щорічний платіж на його погашення протягом чотирьох років дорівнює одній гривні.

Математичне відношення одного платежу до первинної основної суми кредиту, тобто внесок на амортизацію кредиту, становить:

$$1: 3,1698 = 0,315477.$$

Ця величина показує розмір періодичного платежу для погашення боргу за кредитом 3,1698 грн. Отже, щоб повністю погасити борг його первинну суму і ту, що нараховують на залишок 10% річних за кожну гривню кредиту по закінченні кожного року протягом чотирьох років слід виплачувати 0,315477 грн.

Що вища відсоткова ставка або коротше амортизаційний період, то вище має бути обов'язковий періодичний внесок. І, навпаки, що нижча ставка відсотка і/або тривалий період виплати кредиту, то нижчий розмір регулярного внеску.

Кожний внесок на амортизацію одиниці поєднує відсоток і виплату частини первинної основної суми кредиту.

Практичне використання чинника внеску на амортизацію одиниці зумовило розробку спеціальних таблиць (колонка 7), які містять значення цього чинника з розрахунку на одну гривню кредиту або 100 грн тощо. Для складання таблиць використовують формулу, зворотну формулі поточної вартості анuitету:

$$VA = \frac{I}{TVA} = \frac{I}{\sum_t \frac{I}{(1+СП)^t}} = \frac{СП}{I - \frac{I}{(1+СП)^t}}, \quad (10.14)$$

де, VA – внесок на амортизацію;

TVA – теперішня вартість анuitету;

СП – періодична ставка відсотка;

t – кількість періодів.

Якщо умови видачі кредитів передбачають щомісячне або щоквартальне погашення заборгованості, то номінальна ставка річного відсотка ділиться на частоту нарахування відсотка (відповідно на 12 або 4), а щоб визначити загальну кількість періодів, кількість

періодів протягом року множить на загальну кількість років.

Як було показано, з часом сума за відсотками, що виплачуються, меншає, оскільки меншає залишок (відсоток нарахування на залишок), а сума основних виплат зростає.

### 10.8.6. Майбутня вартість одиничного ануїтету

Чинник накопичення одиниці дозволяє відповісти на запитання про те, якою після закінчення усього встановленого терміну буде вартість серії рівних внесків, депонованих наприкінці кожного з періодичних інтервалів. Якщо ми вкладаємо протягом трьох років одну гривню, то за ставки 10% річних долар, депонований наприкінці першого року, приносить відсоток протягом подальших двох років; долар, депонований наприкінці другого року, приносить відсоток протягом наступного одного року; долар, депонований наприкінці третього року, не принесе відсотків зовсім.



**Приклад.** Підприємець хоче нагромадити певну суму для купівлі нерухомості, яка коштує 4,641 грн.

Він кожний рік (наприкінці року) відкладає на депозит по одній гривні, яка приносить 10% річний дохід. До кінця четвертого року він накопичить потрібну суму (4,641 грн) і купує нерухомість. Процедура накопичення грошової суми для купівлі наведено в табл. 10.5.

Таблиця 10.5

#### Накопичення одиниці за період (Період 4, ставка 10%, періодичний внесок 1 грн)

Процедура накопичення	Сума
Первинний депозит на кінець	1,00
Відсоток за перший період	0,00
Залишок на кінець першого періоду	1,00
Відсоток на кінець другого періоду	0,10
Депозит на кінець другого періоду	1,00
Залишок на кінець другого періоду	2,10
Відсоток на кінець третього періоду	0,21
Депозит на кінець третього періоду	1,00
Залишок на кінець третього періоду	3,31
Відсоток на кінець четвертого періоду	0,331
Депозит на кінець четвертого періоду	1,000
Залишок на кінець четвертого періоду	4,641

Розрахунок спеціальних таблиць накопичення одиниці за період (t) здійснюють за формулою:

$$MBA = (1 + СП)^{t-1} + (1 + СП)^{t-2} + \dots + (1 + СП)^1 = \frac{(1 + СП)^t - 1}{СП}, \quad (10.15)$$

де, MBA – майбутня вартість одиничного анuitету;  
 СП – періодична ставка процента;  
 t – кількість періодів.

Результати розрахунків вміщують зазвичай в колонку 3 табл. 10.4 складного відсотка.

### 10.8.7. Чинник фонду відшкодування

Чинник фонду відшкодування показує суму, яку треба депонувати наприкінці кожного періоду (періодичний депозит), щоб через задану кількість періодів залишок на рахунку становив одну гривню. При цьому враховується відсоток, отриманий за депозитами.



**Приклад.** Для отримання однієї гривні через чотири роки за нульового відсотка слід депонувати наприкінці кожного року по 25 копійок. Якщо ставка відсотка становитиме 10%, то по закінченні кожного року слід депонувати всього 21,5471 копійку. Різниця між однією гривнею і сумою чотирьох внесків ( $4 \cdot 1,5471 = 86,1884$  копійок), дорівнює 13,8116 копійок (100 копійок – 86,1884 копійок), становить відсоток, що одержують за внесками.



**Приклад.** Допустимо, що підприємцеві потрібно за чотири роки накопичити 4,641 тис. грн для купівлі нерухомості. Які суми грошей йому потрібно відкладати кожний рік за 10% річних, щоб через чотири роки купити нерухомість вартістю 4,641 тис. грн?

**Відповідь:** щорічний внесок має становити одну гривню.  
 ( $0,215471 \cdot 4,641 = 1$  тис. грн).

У спеціальній таблиці складного відсотка чинник фонду відшкодування знаходиться зазвичай в четвертій колонці. Чинник фонду відшкодування показує суму, яку слід депонувати в кожний період, щоб після закінчення заданої кількості періодів залишок досяг однієї гривні. Ця величина є зворотною чиннику накопичення однієї за період (колонка 3).

Чинник фонду відшкодування дорівнює частині від внеску на амортизацію однієї гривні, який в свою чергу становлять два доданки: перший – ставка відсотка, другий – чинник фонду відшкодування або повернення інвестованої суми.

Чинник фонду відшкодування, розрахований за того самого відсотка, що і ставка за кредитом, є нормою погашення основної суми кредиту.



**Приклад.** Чинник внеску на амортизацію кредиту в одну гривню за 10% ставки протягом чотирьох років становить 0,315471. З цієї суми 0,10 припадає на 10% ставку (0,10) і 0,215471 чинник фонду відшкодування за 10% ставки.

Якщо відсоток за кредитом має нараховуватися щорічно, а в фонд відшкодування кожний рік вносять 0,215471 грн, які приносять 10%, то через чотири роки в фонді буде накопичена сума, достатня для погашення однієї гривні кредиту. Для відшкодування також побудовано спеціальні таблиці (колонка 4). Число на перетині рядка періодів і відповідної колонки 4 показує, якими мають бути рівновеликі періодичні платежі за вибраної ставки відсотка, щоб по закінченні всього терміну (заданої кількості періодів) на рахунку була сума, яка дорівнює одній гривні.

Під час розрахунку таблиць використовують формулу:

$$\Phi\Phi = \frac{1}{MBA} = \frac{1}{(1+СП)^{t-1} + (1+СП)^{t-2} + \dots + (1+СП)^1} = \frac{СП}{(1+СП)^t - 1}, \quad (10.16)$$

де,  $\Phi\Phi$  – фактор фондозаміщення;

СП – періодична ставка відсотка;

MBA – майбутня вартість одиничного ануїтету;

t – кількість періодів.

Кошти в фонд відшкодування можуть вноситися частіше, ніж раз на рік. У зв'язку з цим частіше можуть нараховуватися відсотки (або щомісячні, або щоквартальні, або раз на півроку). У такому випадку річна ставка відсотка ділиться на кількість періодів в році, а загальну кількість періодів знаходять множенням кількості років на кількість періодів у році.

### 10.8.8. Взаємозв'язки між функціями складного відсотка

Всі шість функцій складного відсотка будуються з використанням загальної базової формули складного відсотка  $(1 + i)^t$ , що характеризує накопичену суму одиниці. Всі п'ять функцій складного відсотка є похідними від першої (прямої) функції складного відсотка накопиченої функції одиниці (майбутньої вартості одиниці). Кожна з функцій передбачає, що гроші, поставлені на депозит, доки знаходяться на ньому, приносять відсоток. В основу кожного чинника покладено ефект складного відсотка, за якого отриманий відсоток переводиться в основну суму.

У табл. 10.6 наведено всі шість функцій складного відсотка. Важливим співвідношенням функцій складного відсотка є наступне: сума чинника фонду відшкодування (колонка 4) і періодичного від-

сотка рівна внеску на амортизацію одної гривні. Це співвідношення показує, що внесок на амортизацію одиниці є сумою двох елементів, на чому наголошувалося вище. Один елемент – відсоток (дохід на інвестиції), другий – відшкодування капітальних вкладень (повернення інвестиційних коштів). Розраховуючи платежі за кредитом на основі внеску на амортизацію одної гривні, позичальник виплачує протягом терміну погашення кредиту основну суму кредиту плюс відсоток. Якщо виплачується лише відсоток, то позичальник на окремому рахунку акумулює основну суму, виходячи із значень чинника відшкодування. Враховуючи, що фонд відшкодування приносить відсоток за тією самою ставкою, що і кредит, по закінченні терміну кредиту залишок фонду відшкодування використовується для погашення залишку заборгованості за основною сумою кредиту. Отже, внесок на амортизацію (колонка 7) завжди перевищує періодичну ставку відсотка незалежно від терміну кредиту.

Таблиця 10.6

### Функція складного відсотка

Прямі функції	Зворотні функції
Майбутня вартість грошової одиниці (колонка 2, табл. 2.4) – МВ	2.Теперішня вартість грошової одиниці (колонка 5, табл. 2.4) – ТВ
3.Теперішня вартість ануїтету (колонка 6, табл. 2.4) – ТВА	4. Внесок на амортизацію (колонка 7, табл. 2.4) – ВА
5.Майбутня вартість одиничного ануїтету (колонка 3, табл. 2.4) – МВА	6. Фактор фондозаміщення (колонка 4, табл. 2.4) – ФФ

## 10.9. Процедура підготовки та перепідготовки кадрів

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошо-

вої оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Відповідно до цього закону 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 Закону України «Про оцінку земель» та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо цю судимість не погашено і не знято в установленому законом порядку.

Розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводять навчальні заклади, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів має сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

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 ухвалює експертна 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 відповідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегульованими організаці-



ями оцінювачів у сфері оцінки землі, і затверджується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів веде Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Порядок ведення такого реєстру встановлює Кабінет Міністрів України.

Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за відповідною програмою. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) ухвалює екзаменаційна комісія за письмовим поданням заінтересованих осіб з таких підстав: неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель; рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем; наявності в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку; з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва; з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень, установлених законом.

Про ухвалення екзаменаційною комісією рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів повідомляє оцінювача письмово у двотижневий строк після надходження протоколу засідання екзаменаційної комісії. Таке рішення може бути оскаржено в судовому порядку.

На виконання вимог статті 8 Закону України «Про оцінку земель» Державне агентство земельних ресурсів України затвердило Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Відповідно до нього професійну підготовку оцінювачів здійснюють навчальні заклади, які мають відповідні ліцензії Міністерства освіти і науки України.

Угода укладається між Держземагентством і навчальним закладом на строк дії відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України. Продовження терміну дії угоди здійснюється у порядку, встановленому для її укладання. Держземагентство веде реєстр навчальних закладів, з якими укладено угоду про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, та оприлюднює його через засоби масової інформації.

Держземагентство сприяє створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Для цього навчальні заклади використовують єдині навчальні програми базової підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Навчальний заклад проводить підвищення кваліфікації у разі здійснення базової підготовки оцінювачів, про що може бути зазначено в угоді про співробітництво. При цьому підвищення кваліфікації може відбуватися:

- за загальними програмами підвищення кваліфікації;
- за програмами, що містять тренінги та практичні заняття;
- за спеціальними тематичними програмами.

У разі підвищення кваліфікації за програмами, що містять тренінги і практичні заняття, а також за спеціальними тематичними програмами загальна кількість годин навчальних програм не має бути меншою, ніж це визначено загальними вимогами до єдиних програм підвищення кваліфікації.

Навчальний заклад забезпечує належну якість викладання навчального матеріалу та забезпечує фізичних осіб, що проходять професійну підготовку, навчально-методичною літературою.

На підставі рішення екзаменаційної комісії навчальний заклад у 15-денний термін забезпечує підготовку кваліфікаційних свідочств для оцінювачів, які успішно склали кваліфікаційний іспит, за формою, затвердженою Держземагентством, та передачу їх до цього агентства для підписання.

Для укладання угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок навчальний заклад подає до Держземагентства такі документи:

- відомості щодо рівня кваліфікації, посад та вчених звань і наукових ступенів викладачів, які залучаються до навчального процесу;
- заяву навчального закладу;
- копію засновницьких документів;
- копію відповідної ліцензії Міністерства освіти і науки України;
- проект угоди про співробітництво стосовно професійної підготовки оцінювачів.

Усі вищезазначені документи мають бути підписані керівником та завірені печаткою навчального закладу.

Держземагентство перевіряє документи, подані навчальним закладом, у термін, що не перевищує 14 календарних днів від дати їх надходження, та ухвалює рішення про укладання угоди.

Для встановлення порядку стажування фізичних осіб, які навчались за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, розроблено «Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок».

Стажування фізичної особи, яка отримала свідоцтво про те, що вона пройшла навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок, організовує навчальний заклад, у якому вона навчалась за програмою базової підготовки. Термін стажування – один рік.

Стажування оцінювача-стажиста проходить у складі суб'єкта оціночної діяльності незалежно від його організаційно-правової форми та форми власності, який отримав ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку (далі – база стажування) і має у складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок з досвідом практичної діяльності не менше двох років.

Стажування оцінювача-стажиста організовується у місячний термін від дати видачі йому свідоцтва про проходження навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Оцінювач-стажист має право самостійно визначати базу стажування, про що письмово повідомляє навчальний заклад. До письмового повідомлення оцінювача-стажиста додається відповідна письмова згода суб'єкта оціночної діяльності.

Для забезпечення стажування навчальний заклад укладає відповідні договори із суб'єктами оціночної діяльності, на базі яких здійснюватиметься стажування.

Керівником стажування має бути оцінювач із досвідом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок не менше двох років, який працює у складі суб'єкта оціночної діяльності. Оцінювач може бути керівником стажування не більше, ніж у п'яти оцінювачів-стажистів одночасно.

Керівник стажування та оцінювач-стажист самостійно визначають програму стажування, яка має передбачати:

- участь оцінювача-стажиста у складанні не менше ніж п'яти звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення знань положень нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- закріплення теоретичних знань, набутих протягом навчання;
- напрацювання практичних навичок із застосуванням методичних підходів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Контроль за проходженням оцінювачем-стажистом стажування здійснює навчальний заклад.

Навчальний заклад надає Держземагентству інформацію про місце та терміни стажування оцінювачів-стажистів. Протягом десяти днів з дати визначення бази стажування та керівників стажування оцінювачів-стажистів він надає довідку Держземагентству про організацію їх стажування. У довідці зазначають прізвища, ім'я та по батькові оцінювачів-стажистів, прізвища, ім'я та по батькові керівників стажування з указівкою їх кваліфікаційних свідоцтв (серія, номер, ким і коли видано), а також реквізити бази стажування.

Оцінювач-стажист складає календарний план стажування із зазначенням етапів стажування та термінів їх виконання. Цей документ також містить позначки про виконання програми стажування та оцінку керівника стажування рівня засвоєння знань і практичних навичок.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписують керівник стажування, інші оцінювачі, які проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок разом з оцінювачем-стажистом.

Керівник стажування після завершення терміну стажування надає оцінювачу-стажисту рекомендацію, яка може бути позитивною або негативною.

Позитивна рекомендація містить позитивний висновок керівника стажування щодо можливості самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Негативна рекомендація містить висновок про неможливість самостійного здійснення практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок оцінювачем-стажистом. Негативна рекомендація має містити конкретні зауваження до рівня теоретичних знань та практичних навичок оцінювача-стажиста, виконання ним програми стажування.

Рекомендація має містити таку інформацію:

- прізвище, ім'я та по батькові оцінювача-стажиста;
- назву та місцезнаходження бази стажування;
- стислу характеристику рівня засвоєння теоретичних знань та практичних навичок оцінювачем-стажистом, а також зауваження, які виникли під час стажування;
- висновок щодо можливості (або неможливості) самостійного здійснення оцінювачем-стажистом практичної діяльності з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рекомендацію підписує керівник стажування, підпис скріплюється печаткою суб'єкта оціночної діяльності і подається разом з календарним планом, копією звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок або навчальним звітом, переліком звітів, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист до навчального закладу.

У разі отримання негативної рекомендації керівника стажування оцінювач-стажист до складання кваліфікаційного іспиту не допускається. За письмовою заявою оцінювача-стажиста навчальний заклад має право продовжити стажування.

Зміна бази стажування та (або) керівника стажування може відбуватися за таких підстав:

- ліквідації або реорганізації суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови суб'єкта оціночної діяльності;
- письмової відмови керівника стажування;
- виникнення обставин непереборної сили на строк понад один місяць, що унеможливають виконання всіх вимог, що висуваються для організації стажування;
- звільнення керівника стажування.

Про наявність підстав для зміни бази стажування та (або) керівника стажування оцінювач-стажист письмово повідомляє навчальний заклад та надає документ, що є підставою для зміни бази стажування (керівника стажування).

Навчальний заклад зобов'язаний протягом двадцяти днів організувати стажування оцінювача-стажиста на іншій базі стажування (в іншого керівника стажування), зокрема з урахуванням пропозицій оцінювача-стажиста.

У разі зміни керівника стажування без зміни бази стажування подовження терміну стажування не відбувається.

Держземагентство та навчальні заклади сприяють вирішенню спірних питань з організації стажування оцінювачів-стажистів.

Склад екзаменаційної комісії затверджує Державне агентство земельних ресурсів України. Комісія формується з його представників, представників інших органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики стосовно оцінки землі, які мають відповідний рівень підготовки з питань оцінки землі, та представників, делегованих саморегульованими організаціями оцінювачів. Головою екзаменаційної комісії є Голова Держземагентства.

Відповідно до покладених завдань Екзаменаційна комісія:

- проводить кваліфікаційні іспити з перевірки знань фізичних осіб, які бажають отримати кваліфікаційне свідоцтво;
- затверджує перелік питань до кваліфікаційних іспитів та в разі потреби вносить зміни до зазначеного переліку;
- ухвалює рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва за результатами складання кваліфікаційного іспиту;
- ухвалює рішення про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва у випадках, визначених зазначеним положенням;
- ухвалює рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва;

- за потреби ініціює звернення до відповідних організацій та державних установ для вирішення питань, що належать до її компетенції.

Організаційне забезпечення роботи екзаменаційної комісії здійснює її секретар.

За наявності бажання скласти кваліфікаційний іспит оцінювач-стажист за два тижні до закінчення терміну стажування подає до навчального закладу, на базі якого відбувалося навчання, заяву про включення до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит.

До заяви оцінювачі-стажисти додають такі документи:

- календарний план стажування, підписаний керівником стажування;

- звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок, у складанні яких брав участь оцінювач-стажист під час стажування, підписані керівником стажування, іншими оцінювачами, що проводили експертну грошову оцінку земельних ділянок, оцінювачем-стажистом та оформлені відповідно до вимог законодавства;

- рекомендацію оцінювача-стажиста, надана керівником стажування.

У разі подання оцінювачем-стажистом усіх вищезазначених документів навчальний заклад вносить оцінювача-стажиста до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит.

Голова екзаменаційної комісії призначає дату проведення кваліфікаційного іспиту, про що її секретар не пізніше, ніж за десять календарних днів до іспиту письмово повідомляє навчальний заклад.

Особам, які виявили бажання замінити сертифікат на кваліфікаційне свідоцтво, слід подати до навчального закладу, який уклав угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, заяву про включення до списку осіб, які складатимуть кваліфікаційний іспит за довільною формою, нотаріально посвідчені копії сертифіката та посвідчення про підвищення кваліфікації з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Кваліфікаційний іспит проводять у міру комплектування груп, переважно за наявності не менш як 20 осіб відповідно до черговості поданих заяв. Кваліфікаційний іспит одночасно можуть складати оцінювачі-стажисти декількох навчальних закладів.

Кваліфікаційний іспит проводять на базі навчальних закладів, які уклали угоду з Держземагентством про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та можуть забезпечити відповідні умови для організації його проведення.

Кваліфікаційний іспит проводять за умови присутності на ньому не менше половини персонального складу екзаменаційної комісії.

До початку проведення кваліфікаційного іспиту уповноважений екзаменаційною комісією представник інформує оцінювачів-стажистів та осіб, які бажають скласти кваліфікаційний іспит, про персональний склад екзаменаційної комісії, що прийматиме кваліфікаційний іспит, тривалість та процедуру. Спірні питання, зв'язані із складанням кваліфікаційного іспиту, вирішує екзаменаційна комісія в день складання кваліфікаційного іспиту після його складання всією групою.

Результати складання кваліфікаційного іспиту фіксують в екзаменаційній відомості як «склав» або «не склав».

Після надання відповідей на всі питання екзаменаційна комісія може попросити оцінювача-стажиста пояснити деякі моменти звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки, підготовленого під час стажування.

За результатами складання кваліфікаційного іспиту оформляють протокол рішення екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва. Протокол підписують усі члени екзаменаційної комісії, які брали участь у кваліфікаційному іспиті. Протокол оформляється у двох примірниках: один примірник зберігається у навчальному закладі, другий – у секретаріаті екзаменаційної комісії. До другого примірника додають екзаменаційну відомість.

Якщо оцінювач-стажист не склав іспит, він може скласти його повторно не раніше ніж через один місяць від дати попереднього складання.

Відповідно до рішення екзаменаційної комісії Держземагентство та навчальний заклад видають кваліфікаційне свідоцтво. Друкування та видачу кваліфікаційних свідоцтв здійснюють навчальні заклади, на базі яких проводилася підготовка оцінювача. Друк потрібної кількості кваліфікаційних свідоцтв здійснюється на підставі рішення екзаменаційної комісії.

Розгляд питань, зв'язаних з позбавленням кваліфікаційного свідоцтва, здійснюється за письмовим зверненням зацікавлених осіб, зокрема наглядової ради з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок. Зазначені особи мають право направити звернення на адресу наглядової ради, екзаменаційної комісії, Держземагентства. У зверненні мають бути аргументовані підстави для позбавлення кваліфікаційного свідоцтва. До звернення додаються додаткові матеріали, які висвітлюють суть питання, зокрема висновки з рецензування звітів про оцінку землі та інші матеріали.

Підставами для позбавлення Кваліфікаційного свідоцтва можуть бути:

- неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки земель;
- рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок, яка проведена оцінювачем;
- наявність в оцінювача судимості за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку;
- з'ясування факту неправомірної видачі Кваліфікаційного свідоцтва;
- з'ясування факту порушення оцінювачем наступних обмежень, установлених Законом України «Про оцінку земель».

У двоглибневий термін з дати отримання звернення секретаріат Екзаменаційної комісії готує та подає на розгляд Екзаменаційної комісії пакет документів, у якому мають бути:

- звернення зацікавлених осіб з приводу позбавлення оцінювача Кваліфікаційного свідоцтва;
- копія відповідного рішення суду (у разі позбавлення кваліфікаційного свідоцтва на підставі рішення суду за фактами непрофесійної оцінки земельних ділянок);
- копія звіту про експертну грошову оцінку земельних ділянок, у підготовці якого брав участь оцінювач, та інші документи, що підтверджують порушення;
- копії не менше двох звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у разі позбавлення кваліфікаційного свідоцтва у зв'язку з неодноразовим грубим порушенням нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- пояснення оцінювача, стосовно якого порушено питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва;
- оригінал кваліфікаційного свідоцтва;
- інші документи, які стосуються позбавлення кваліфікаційного свідоцтва і можуть бути враховані під час розгляду питання про його позбавлення.

На засідання запрошується оцінювач, питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва якого винесено на розгляд. Якщо оцінювач не може бути особисто присутнім з поважних причин, розгляд питання переносять на наступне засідання. Про причину своєї відсутності оцінювач має письмово повідомити секретаріат екзаменаційної комісії до початку засідання. В іншому разі екзаменаційна комісія має право розглядати питання про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва без присутності оцінювача.



Прийняте рішення оформлюють протоколом засідання екзаменаційної комісії, який подають до Держземагентства у двотижневий термін від дати проведення засідання.

Про прийняте екзаменаційною комісією рішення стосовно позбавлення (не позбавлення) кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство повідомляє оцінювача письмово у двотижневий термін після надходження відповідного протоколу засідання до екзаменаційної комісії. Кваліфікаційне свідоцтво з дати прийняття відповідного рішення екзаменаційною комісією вважається недійсним та залишається у неї.

У разі, якщо кваліфікаційний документ було видано оцінювачу за рішенням екзаменаційної комісії в порядку, передбаченому законодавством, екзаменаційна комісія інформує вищезазначену комісію про позбавлення оцінювача кваліфікаційного документа для врахування її пропозицій та прийняття відповідного рішення.

У разі позбавлення особи кваліфікаційного свідоцтва Держземагентство вносить відповідні зміни до Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва може бути оскаржено в судовому порядку.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва оцінювачу, який був позбавлений його на підставі рішення екзаменаційної комісії, приймається екзаменаційною комісією не раніше ніж через рік від дати позбавлення в порядку, передбаченому цим Положенням для видачі кваліфікаційного свідоцтва.

Секретар екзаменаційної комісії перевіряє факт видачі кваліфікаційного свідоцтва відповідно до наявної інформації у Державному реєстрі оцінювачів та протоколів екзаменаційної комісії.

Рішення про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва оформляється протоколом екзаменаційної комісії. На підставі цього відповідний навчальний заклад випишує нове кваліфікаційне свідоцтво за підписом керівника цього закладу і передає його до Держземагентства для підписання і видачі оцінювачу.

Інформацію про повторну видачу кваліфікаційного свідоцтва, зокрема у зв'язку з позбавленням або його втратою відображають у Державному реєстрі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Для чого проводять експертну оцінку земель?
2. Які методи використовують для визначення експертної

грошової оцінки земельних ділянок?

3. Суть методу капіталізації.
4. У чому полягають відмінності між методом прямої та непрямої капіталізації?
5. Які є способи визначення ставки капіталізації?
6. Які є способи визначення коефіцієнта дисконтування?
7. Як визначають показник експертної грошової оцінки за методом порівняння цін продажу?
8. Яка процедура застосування затратного методу?
9. Як проводять інтерпретацію результатів, отриманих за різними методичними підходами?
10. Основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки?
11. Поняття простого та складного відсотка під час експертної оцінки земельних ділянок.
12. Основні поняття експертної грошової оцінки земельних ділянок.
13. Майбутня вартість грошової одиниці.
14. Теперішня вартість грошової одиниці.
15. Теперішня вартість одиничного ануїтету.
16. Поняття авансового ануїтету.
17. Використання двох чинників складного відсотка.
18. Використання різних ставок дисконту доходів.
19. Потоки доходів, що зменшуються та збільшуються.
20. Поняття внеску на амортизацію грошової одиниці.
21. Поняття майбутньої вартості одиничного ануїтету.
22. Поняття чинника фонду відшкодування.
23. Взаємозв'язки між функціями складного відсотка.
24. Шість функцій грошей та їх застосування в процесі оцінки.
25. Фактори, які враховують, вносячи поправки за відмінність між оцінюваною земельною ділянкою та аналогом.
26. Алгоритм застосування методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
27. Узгодження та інтерпретація результатів експертної оцінки.
28. Теперішня вартість ануїтету.
29. Застосування експертної оцінки земельних ділянок.
30. Теперішня вартість грошової одиниці.
31. Суть методу співвіднесення.
32. Суб'єкти земельно-оціночної діяльності їх права, обов'язки та відповідальність.
33. Становлення та розвиток експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
34. Принципи зв'язані з об'єктом оцінки.

35. Таблиці складного відсотка та їх використання в практиці оцінки
36. Особливості застосування методичного підходу капіталізації доходу під час оцінювання земельних ділянок, які використовують як сільськогосподарські угіддя.
37. Способи визначення поправок за відмінності між оцінюваною земельною ділянкою і аналогом.
38. Способи визначення витрат на земельні поліпшення.
39. Різниця між простим та складним відсотком.
40. Процедура проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
41. Принципи ринкового середовища, що використовуються в оціночній практиці.
42. Поняття вартості грошей з урахуванням фактора часу.
43. Принципи користувача, що використовуються в оціночній практиці.
44. Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.
45. Порядок державної реєстрації оцінювачів земельних ділянок.
46. Порядок визначення потенційного валового доходу від земельної ділянки.
47. Особливості оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.
48. Принцип підбору аналогів під час використання методичного підходу зіставлення цін продажу.
49. Порядок визначення найкращого та найефективнішого використання земельної ділянки.
50. Особливості оцінки забудованих земельних ділянок
51. Порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
52. Поняття ринкової вартості.
53. Порядок підготовки оцінювачів земельних ділянок.
54. Поняття ризику в бізнесі та його врахування під час визначення ставки капіталізації.
55. Підходи до визначення ставки капіталізації.
56. Оцінка права оренди земельної ділянки.
57. Принцип найкращого та найефективнішого використання земельних ділянок.
58. Порядок ліцензування земельно-оціночної діяльності.
59. Особливості оцінки земельних ділянок спеціальних об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком.
60. Основні умови договору на проведення оцінки земельної ділянки.

61. Майбутня вартість ануїтету.
62. Особливості визначення витрат на земельні поліпшення під час оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.
63. Основні принципи оцінки земель.
64. Основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки.
65. Одиниці порівняння під час застосування методичного підходу порівняння цін продажу.
66. Визначення ставки капіталізації методом зв'язаних інвестицій.
67. Об'єкти експертної грошової оцінки земельних ділянок.
68. Нормативно-правова база експертної оцінки земельних ділянок.
69. Особливості застосування методичного підходу порівняння цін продажу для оцінки земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.
70. Накопичення грошової одиниці за період.
71. Методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
72. Особливості оцінки земельних ділянок водних об'єктів.
73. Вплив характеру використання прилеглої території та існуючих вимог до забудови та використання земельної ділянки на ринкову вартість земельної ділянки.
74. Інформаційна база експертної оцінки земельних ділянок.
75. Закордонний досвід експертної оцінки земельних ділянок.
76. Загальний алгоритм методичного підходу порівняння цін продажу подібних земельних ділянок.
77. Майбутня вартість грошової одиниці.
78. Джерела інформації, що використовуються в практиці експертної оцінки земельних ділянок.
79. Встановлення дійсного (ефективного) валового доходу від земельної ділянки.
80. Вплив фізичних характеристик земельної ділянки на ринкову вартість.
81. Вплив умов продажу на оцінку вартість земельної ділянки.
82. Визначення чистого доходу від використання земельної ділянки.
83. Вплив обмежень та обтяжень на ринкову вартість земельної ділянки.
84. Вплив місцеположення на ринкову вартість земельної ділянки.
85. Види вартості, які застосовують в оціночній практиці.

86. Внесок на амортизацію грошової одиниці.
87. Випадки застосування та загальний алгоритм методу прямої капіталізації.
88. Визначення ставки капіталізації методом кумулятивної побудови.
89. Визначення ринкової вартості забудованої земельної ділянки з використанням методичного підходу, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
90. Види поправок, що застосовуються за методичного підходу зіставлення цін продажу.
91. Види доходів, що використовуються в оціночній практиці.
92. Визначення ставки капіталізації методом екстракції.
93. Випадки застосування та загальний алгоритм методу не прямої капіталізації.
94. Вибір підходів до оцінки.
95. Взаємозв'язок між ставкою капіталізації і ставкою дисконту.
96. З яких етапів складається проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
97. Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі.
98. Що є підставою для проведення експертної грошової оцінки?
99. Яка інформація міститься в договорі на проведення експертної оцінки земельної ділянки?
100. Що є істотними умовами договору на проведення оцінки земельних ділянок?
101. Яка інформація міститься в акті про виконання робіт згідно договору?
102. Яку інформацію використовують під час збирання, оброблення та аналізу вихідних даних для проведення оцінки?
103. Принцип найкращого і найефективнішого використання земельних ділянок.
104. Суть методу розподілення доходу.
105. Суть методу розвитку землі.
106. Порядок складання звіту з експертної оцінки земельних ділянок.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Берлянт А.М., Картография и геоинформатика / А.М. Берлянт, А.В. Кошкарёв, В.С. Тикунов // ВИНТИ. Итоги науки и техники. – М., 1991. – Т.14. – 1991. – 179 с.

2. Білоконь Ю.М. Регіональне планування (теорія і практика) / Ю.М. Білоконь. – К. : Логос, 2003. – 246 с.

3. Григорьев В. Оценка предприятия. Имущественный подход В. Григорьев, И. Островкин. – М. : Дело, 1998.

4. Впровадження сучасних технологій у містобудування : матеріали наук.-практ. конф. (17-19 жовт. 1995 р.) – К. : Держбуд України, 1995.

5. Харрисон. Г. Оценка недвижимости, приносящей доход / Г. Харрисон. – М. : РОО, 1994.

6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М. : Информационно-издательский дом «Филинь», 1999. – 592 с.

7. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень – К. : Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002.

8. Десмонд Г.М. Руководство по оценке бизнеса / Г.М. Десмонд, Р.Э. Келли. – М. : РОО, 1996.

9. Дейт К. Дж. Введение в системы баз данных / К.Дж. Дейт. ; пер. с англ. – [6 изд.]. – М.-С-Пб-К, 2000. – 846 с.

10. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч.-метод. посіб. / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. – К. : Профі, 2006.

11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : наук. вид. / [Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.]. – К. : ПРОФІ, 2002. – 258 с.

12. Организация оценки и налогообложения недвижимости : в 2-х т. / Под общ. ред. Дж. К. Эккерта. – М.: РОО, 1997. – . – Т.1. – 1997. – 382 с.  
Т.2. – 1997. – 442 с.

13. Оценка земельного участка под промышленную застройку на территории России, проведенную Ричардом П. Риисом, MSA Blue Marble Partners : метод. материалы. – М., Российское общество оценщиков, 1991.

14. Оценка земельной собственности / Под общ. ред. Дж. Эккерта. – Красногорск, Красная гора, 1993.

15. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Под ред.. Н.П.Лебедь – К. : Принт-Экспресс, 2003.

16. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К. : ПРОФІ, 2004. – 324 с.

17. Лебідь Н.П. Практичний посібник по експертній оцінці підприємств / Н.П. Лебідь, А.Г. Мендрул.

18. Пузенко С.А Основы теории оценкипорядок проведения независимой оценки в Украине / С.А. Пузенко.
19. Семиноженко Б. Приватизация и оценка городских территорий / Семиноженко Б., Телиженко А., Соколов Н – Суми : ВВП “Мрія-1” ЛТД, 1999. – 250 с.
20. Симонова Л., Маркус Я. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости / Л. Симонова, Я. Маркус. – К. : Украинское общество оценщиков, 1995.
21. Теория и практика оценки бизнеса в Украине. – К., 1999.
22. Управление портфелем недвижимости / Под общ. ред. Джозефа К. Эккерта ; пер. с англ. под ред. проф. С. Г. Беляева. – М. : ЮНИТИ, 1998.
23. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса : ученик / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М. : Изд-во «Экмос», 2000. – 352 с.
24. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуей. – М. : Дело ЛТД, 1995.
25. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости / С. Генри Харрисон ; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
26. Шалаев В.Н. Международная практика оценки стоимости бизнеса компании. / В.Н. Шалаев, В.П. Петренко. – К. : «АртЭк», 2006.
27. Нормы профессиональной деятельности оценщика (в редакции от 18.08.1999). Утверждены Советом УОО.
28. Тарасевич. Е. Оценка недвижимости Е. Тарасевич. – С-Пб., 1997.
29. Грибовский С. Оценка доходной недвижимости – С. Грибовский. – С-Пб., 2000
30. Чиркин. А.Н. Оценка бизнеса. Вопросы теории / А.Н. Чиркин. – К. : УОО, 2003.

## РОЗДІЛ 11

### ЗАСТОСУВАННЯ ГІС В ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ

#### 11.1. Особливості використання ГІС у сфері оцінки земель

Найбільш сучасним видом інформаційних систем, які використовуються на сьогодні в грошовій оцінці земель є географічні інформаційні системи.

Географічна інформаційна система або геоінформаційна система (ГІС) – це інформаційна система, що забезпечує збір, зберігання, обробку, аналіз і відображення просторових атрибутивних даних.

Вважається, що географічні або просторові дані становлять понад половину обсягу всієї циркулюючої інформації, яку використовують організації, які займаються різними видами діяльності, зокрема оціночної.

У найбільш узагальненому вигляді ГІС складається з двох баз даних: картографічної (графічної) та семантичної (аналітичної, атрибутивної), а також підсистем маніпулювання цими даними.

Картографічна база даних формується на основі однієї, або декількох електронних карт, які вводяться в комп'ютер методом дигіталізації (оцифрування), сканування твердих носіїв, або іншим способом (координати точок з клавіатури комп'ютера, дані дистанційного зондування землі тощо).

Семантична база даних містить текстові та цифрові записи, таблиці, схеми, малюнки, що органічно зв'язані з картографічною базою даних.

Серед підсистем маніпулювання картографічними та семантичними даними можна виділити такі:

- збору даних,
- зберігання та вибірки даних,
- маніпулювання даними та їх аналізу,
- виведення даних на друк.

«Серцем» географічної інформаційної системи є просторовий аналіз, до засобів якого належать різні процедури маніпулювання просторовими й атрибутивними даними, які виконуються під час обробки запитів користувача. Розглянемо їх нижче.

*Вибір об'єктів за запитом* допомагає користувачу одержати саме ту інформацію, яка потрібна йому в певний момент роботи з ГІС. Вибір частини інформації з однієї чи декількох картографічних баз даних здійснюється за допомогою запитів. Запити (query) є од-



ним з основних інструментів практично будь-якого ГС-пакета, за допомогою якого користувач одержує інформацію з бази даних. Зазвичай, користувач за допомогою різних інструментів організації запитів формулює вимоги до інформації, яку слід отримати із загального масиву доступних даних і подати у потрібному вигляді.

Залежно від характеру запитуваної інформації запити можуть організовуватися як за місцем розташування (за координатами і взаєморозміщенням об'єктів), так і за атрибутами (ідентифікаторами, класифікаторами і текстовими описами, що зберігаються в атрибутивній базі даних).

*Узагальнення даних* може проводитися за однаковістю або близькістю значень певного атрибута, зокрема для зонування території. Ще один спосіб групування – об'єднання об'єктів одного тематичного шару відповідно до їх розміщення в середині полігональних об'єктів інших тематичних шарів.

*Геометричні функції:* до них належать розрахунки геометричних характеристик об'єктів або їхнього розміщення в просторі. Для цього ГС використовує формули аналітичної геометрії на площині та у просторі. Так, для площинних об'єктів обчислюють площі, які вони займають та периметри меж, для лінійних – довжини, а також відстані між об'єктами тощо.

*Оверлейні операції* (топологічне накладання шарів) є одними з найпоширеніших і найефективніших засобів. Як результат накладення двох тематичних шарів утворюється інший додатковий шар у вигляді графічної композиції вихідних шарів.

У сумісних оверлейних операціях можуть використовуватися різні типи просторових об'єктів: точкові, лінійні і полігональні. Найчастіше аналізується сполучення полігонів.

*Буферний аналіз* є одним із поширених методів просторового аналізу, який застосовують у ГС. Буфер – це полігон із кордоном на певній віддалі від точки, лінії або кордонів області покриття.

Буферизацію використовують під час створення ГС. Так, навколо точкового об'єкта буфер утворює коло з радіусом, визначеним користувачем або обчисленим за зазначеним правилом з використанням набору характеристик. Для лінійних об'єктів буфер формує прилегли до них смуги, що вміщують територію, яка лежить у межах визначеної відстані від лінійного об'єкта. Відстань знову-таки може бути задана або обчислена. Можна задати буфери змінної ширини з відстанню від лінійного об'єкта, пропорційною деяким атрибутам. Для просторового об'єкта буфер можна побудувати поза вихідним просторовим об'єктом або всередині нього.

Розміри буфера можуть бути постійними або визначені автоматично за певними правилами на основі інформації, що міститься

в базі даних, або змінюватися відповідно до контурних об'єктів.

*Мережевий аналіз* застосовують для оптимізації транспортних маршрутів або трас прокладання інженерних комунікацій, він може бути ефективно використаний в економіко-планувальному зонуванні території населеного пункту. Для мережевого аналізу в різних ПС-пакетах розроблено низку спеціальних алгоритмів, за допомогою яких користувач має можливість створювати власні алгоритми на основі набору функцій мережевого аналізу.

Зазвичай, елементи мережевого аналізу входять до складу комплексних ПС, зв'язаних з оцінкою міських територій.

*Тривимірний аналіз* є одним з найпоширеніших видів просторового аналізу. Застосовується для побудови тривимірних моделей. Прикладом побудови тривимірної поверхні може бути модель рельєфу міста, яку створюють за допомогою цифрової карти рельєфу (ізолнії) та можливостей програмних засобів (3D Analyst).

Форма задавання вихідних даних про рельєф, їх детальність і вірогідність визначають вибір різновиду тривимірної моделі (grid або TIN), спосіб просторової інтерполяції в межах досліджуваної території, а також ступінь адекватності побудованої моделі рельєфу.

Розглянемо застосування аналітичних функцій ПС та можливі методи визначення ознак, які найчастіше використовуються протягом процесу оцінки.

Щодо місця розташування земельної ділянки, то цей показник дає можливість визначити належність об'єкта оцінки до певної території географічного простору. За допомогою ПС легко встановити локалізацію об'єкта стосовно центру міста, економіко-планувальної зони, рівня розвитку міської інфраструктури, а також транспортної доступності та наявності під'їзних шляхів (рис. 11.1).

Геометричні параметри ділянки розглядають у двох аспектах. Перший – це форма. Зрозуміло, що витягнуті за формою земельні ділянки є менш прибутковими в термінах розвитку ніж ділянки майже прямокутної форми. Стосовно конфігурації земельної ділянки, доцільно користуватися «правилом 65-35» [1], яке показує, що вартість земельної ділянки трикутної форми з основою по фронту вулиці становитиме приблизно 65% від вартості земельної ділянки прямокутної форми. Відповідно, вартість земельної ділянки трикутної форми, коли на головній вулиці (магістралі) знаходиться його верхівка, становить 35% від вартості прямокутної форми.

Другим аспектом є форма поверхні. Для врахування рельєфу місцевості в ПС можна використати одну з векторних полігональних структур просторових даних – *трикутну нерегулярну мережу (Triangulated Irregular Network)*. Її будують шляхом об'єднання відомих точкових значень у серії трикутників за алгоритмом тріангуля-

ції Делоне [2]. Модель використовують для представлення поверхні у вигляді сукупності суміжних тривимірних (3D) трикутних граней, що не перекриваються (рис. 11.2).



Рис. 11.1. Місце розташування земельної ділянки

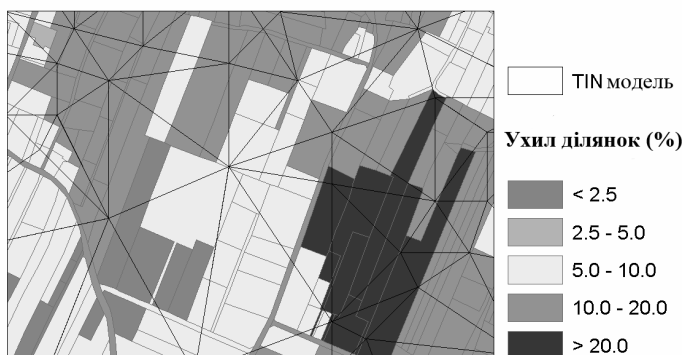


Рис. 11.2. Максимальний схил, установлений для земельних ділянок за допомогою TIN-моделі

Наступним елементом порівняння є відмінності у використанні прилеглої території, які перевіряють за такими параметрами:

- територіально-планувальні зони – зони громадського центру, впливу магістралей підвищеного градотворчого значення, зупинок швидкісного транспорту, приреєйкові зони, зони портів (рис. 11.3).

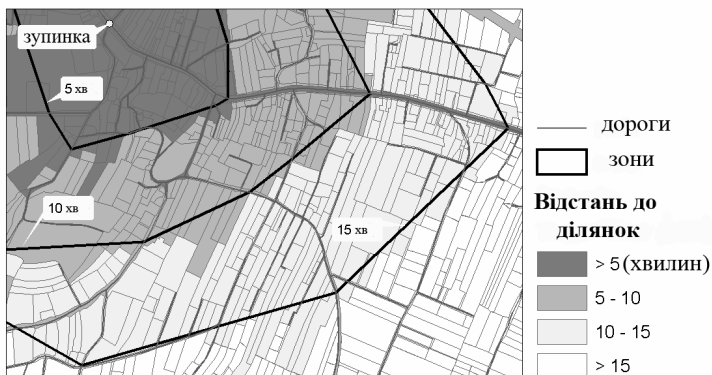


Рис. 11.3. Зони зупинок швидкісного транспорту

- інженерно-інфраструктурні – наявність твердого покриття вулиць, централізованого газо-, водо-, теплопостачання, каналізації;
- історико-культурні – заповідні території, зони регулювання забудови, історичного ландшафту, що охороняється, охорони поодиноких пам'яток;
- ландшафтно-рекреаційні – території природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення;
- санітарно-гігієнічні – санітарно-захисні, водоохоронні зони, зони забруднення ґрунтів, зони перевищення допустимого рівня шуму та напруження електромагнітного поля (рис. 11.4).

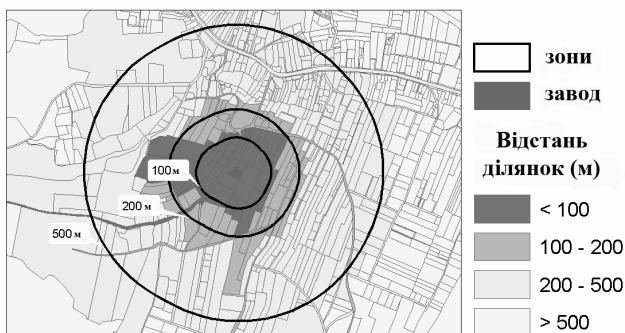


Рис. 11.4. Санітарно-захисні зони навколо заводу

Слід зазначити, що застосування ПС-технологій у сфері грошової оцінки земель дає можливість автоматизованого збору, обробки та систематизації вихідних даних як картографічних, так і

семантичних, крім того, аналізувати отриману інформацію, а саме:

- застосування методів просторового аналізу для обрахунку площ об'єктів, їх довжини та периметра;
- використання оверлейного та буферного аналізу для визначення щільності розповсюдження окремих факторів оцінки;
- побудови картограм та картодіаграм для визначення інтегральних індексів якості території;
- застосування методу ізоліній в інтерполяції результатів.

Крім того, ПС здійснює пошук, сортування та вибірку результатів грошової оцінки окремих ділянок, отримання даних про фізичні, правові, функціональні характеристики земельних ділянок, а також різноманітну інформацію про інженерну інфраструктуру населеного пункту, його інженерно-геологічні та геоморфологічні характеристики, історичний статус, наявність планувальних обмежень.

За допомогою ПС також можна створювати текстові звіти про грошову оцінку окремої земельної ділянки, різноманітні картографічні матеріали та тиражування їх у тверді копії.

## **11.2. Вимоги до формування растрових та векторних оціночних карт**

У нормативній грошовій оцінці використовують електронні растрові або векторні карти з метою виконання подальших стадій оцінки.

Електронної карти, що створюються засобами ПС для оцінки вартості міських (селищних, сільських) територій, мають відповідати таким вимогам:

- електронна карта має створюватись у місцевій системі координат, або в іншій системі координат на основі растрової або векторної моделі, яка відображає територію населеного пункту в існуючих межах;
- у разі векторизації растрової моделі слід обов'язково створити такі інформаційні шари:
  - 1) існуюча межа міста (селища, села) (полігональний і (або) лінійний об'єкт);
  - 2) осі вулиць та магістралей (лінійний об'єкт);
  - 3) квартали житлової забудови (багатоквартирна, садибна, змішана) (полігональний об'єкт);
  - 4) квартали дачних і (або) садових товариств (полігональний об'єкт);
  - 5) квартали територій громадського використання (полігональний об'єкт);
  - 6) квартали рекреаційних територій (санаторії, будинки від-

починку тощо) (полігональний об'єкт);

7) квартали промислових територій (полігональний об'єкт);

8) квартали комунально-складських територій (полігональний об'єкт);

9) водні поверхні (полігональний і лінійний об'єкт);

10) зелені насадження загального та спеціального призначення (полігональний об'єкт);

11) смуга відводу залізниці (полігональний об'єкт);

12) залізничні колії, включаючи колії на промислових і комунально-складських територіях (лінійний об'єкт);

13) територія аеропортів та аеродромів (полігональний об'єкт);

14) території спецпризначення (військові об'єкти, виправні трудові колонії (ВТК), зони митного контролю, прикордонні смуги тощо) (полігональний об'єкт).

15) наявність цих же шарів є нагальною умовою для конвертації вже створеної цифрової електронної карти.

За результатами нормативної грошової оцінки створюють такі обов'язкові тематичні шари:

- економіко-планувальні зони (полігональний об'єкт з атрибутами: номер зони,  $Km_2$  зони, нормативна грошова оцінка 1  $m^2$  в грн);

- зони впливу локальних факторів оцінки (окремий шар для кожного фактора) (полігональний об'єкт з атрибутами: назва фактора, зона його впливу в метрах, значення локального коефіцієнта фактора);

- зони поширення агровиробничих груп ґрунтів (полігональний об'єкт з атрибутами: шифр агровиробничої групи).

Виконання нормативної грошової оцінки земель населеного пункту передбачає створення таких карт (схем):

- економіко-планувального зонування території міста;

- прояву локальних факторів оцінки;

- картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Масштаб кожної карти (схеми) змінюється залежно від чисельності населення населеного пункту (табл. 11.1).

Картографічна основа поповнюється тематичними шарами, актуалізованими станом на 1 січня року виконання грошової оцінки. Тематичні шари мають відображати:

- існуючу межу міста;

- у повному обсязі відображену вулично-дорожню мережу, головні споруди та магістральні мережі інженерного облаштування території, межі зон з особливим режимом використання земель (територіально-планувальні, історико-культурні, природно-

ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-геологічні особливості території).

- зафіксований існуючий розподіл земель за функціональним використанням та угіддями.

Таблиця 11.1

**Масштаб картографічного матеріалу із нормативної грошової оцінки земель міста**

Групи населених пунктів за чисельністю населення, тис. осіб	Масштаб схем		
	Економіко-планувального зонування території	Прояв локальних факторів	Розповсюдження агро-виробничих груп ґрунтів
До 1,0	1:2000/1:5000	1:2000/1:5000	1:5000
1,0–1,9	1:2000/1:5000	1:2000/1:5000	1:5000
2,0–4,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000
5,0–9,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000
10,0–19,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000/1:15000
20,0–49,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000/1:15000
50,0–74,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000 - 15000
75,0–99,9	1:5000/1:10000	1:5000/1:10000	1:10000 - 15000
100,0–249,9	1:10000	1:5000/1:10000	1:10000- 15000
250,0–499,9	1:25000	1:5000/1:10000	1:25000
500,0–699,9	1:25000	1:10000	1:25000
700,0–999,9	1:25000	1:10000	1:25000
1000,0–1999,9	1:25000	1:10000	1:25000
Понад 2000	1:25000	1:10000	1:25000

За потреби у роботі можуть використовуватися матеріали проектів планування та забудови населеного пункту, плани його земельно-господарського устрою.

На схемі економіко-планувального зонування мають бути нанесені:

- існуюча межа населеного пункту.
- межі оціночних районів.
- межі економіко-планувальних зон та їх номери.
- значення коефіцієнта  $K_{m_2}$  за кожною економіко-планувальною зоною згідно з грошовою оцінкою.

Рекомендовано також нанести перспективну межу міста (за затвердженою містобудівною документацією).

На схемі прояву локальних факторів оцінки мають бути нанесені зони розповсюдження всіх локальних факторів. Матеріал може бути представлений як у вигляді цілісного креслення, так і окремих схем.

На картограмі відображають межі населеного пункту, сільськогосподарські землі, водойми та ліси, межі та шифри агропромислових груп ґрунтів.

На всіх схемах з грошової оцінки обов'язково мають бути нанесені:

- проектна межа міста (селища, села), якщо така є (за затвердженою містобудівною документацією (полігональний і (або) лінійний об'єкт);
- межі економіко-планувальних зон (полігональний об'єкт);
- номери економіко-планувальних зон.

Кожний з інформаційних шарів має включати семантичну інформацію, або можливість її введення у подальшому. Наприклад, для осей вулиць цією інформацією є назва вулиці та її ширина, для промислових та комунально-складських об'єктів – назва, адреса, розміри санітарно-захисної зони (м).

У разі оновлення топографічної карти за матеріалами ортофотопланів, земельно-кадастрової або містобудівної інформації слід узгодити координати осей вулиць, кварталів і (в окремих випадках) будівель і споруд.

### **11.3. Програмне забезпечення для автоматизованого визначення нормативної грошової оцінки населених пунктів**

Рівень застосування ГС-технологій у сфері оцінки землі у світі дуже високий, що підтверджує досить велика кількість комп'ютерних програм різного рівня, які спрямовано на виконання грошової оцінки земель населених пунктів.

При виконанні нормативної грошової оцінки земель використовуються ліцензовані програми LPS 2.1 та Терен-ГІС, які адаптовано до вимог Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11, використовують стандартні формати графічної бази даних; надають витяги про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Програма Терен-ГІС версії 2 є інформаційно-технологічною системою для фахівців, які займаються нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок, що використовуються під забудову або для сільськогосподарських угідь. Програма дає можливість створити професійний рівень підготовки та виконання роботи з використанням сучасних геоінформаційних технологій.



Програма Терен-ГІС v.2 дає змогу створити інформаційну базу даних об'єкта для нормативної грошової оцінки, виконувати її супровід та редагування [3].

База даних складається з файлів, що містять атрибутивно-семантичну і картографічну інформацію. Атрибутивно-семантична інформація зосереджена в таблицях та реєстрах (рис. 11.5).

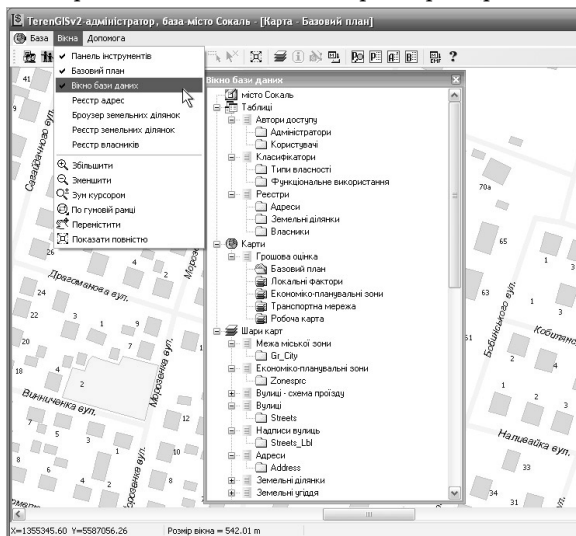


Рис. 11.5. Вікно бази даних програми Терен-ГІС

Для роботи з картографічною інформацією використовують карти програми. Базу даних становлять три основні групи – *Таблиці*, *Карти* і *Шари карт*. У *Таблицях* зосереджена інформація про авторів доступу, класифікатори і реєстри. Група *Карти* дає можливість, крім семантично зв'язаної з процедурами грошової оцінки карти з назвою «Базовий план», розміщувати в базі даних інші карти, потрібні для відображення інформації. У групі *Шари карт* вказують дескриптор-назву шару та назву файлів цього шару. Через вікно менеджера шарів ця група дозволяє перегляд файлів окремих шарів на окремому вікні по кліку з дерева бази даних а також добавляти окремі шари в карту.

Для роботи користувача з таблицями та реєстрами інформаційної бази створено дисплеїні вікна, які забезпечують зручний візуальний доступ до всіх параметрів. Для швидкого доступу до реєстру земельних ділянок та архіву оцінки передбачено вікна-браузери. Браузер земельних ділянок виконує пошук в інформа-

ційній базі за адресним реєстром, за реєстром власників, типу власності та площі. Браузер архіву дає можливість селективного пошуку за великим набором параметрів.

Для реєстрів в програмі Терен-ГІС v.2 передбачено три таблиці – Адрес, Земельних ділянок і Власників. Викликати вікна реєстрів Адрес, Земельних ділянок і Власників можна з вікна бази даних, верхнього тулбару головного вікна програми, або з верхнього меню в опції Вікна.

Основним призначенням адресного реєстру є створення чіткого реляційного зв'язку для формування списку адрес для кожної вулиці, швидкий пошук та відображення кожної вулиці та адреси на карті. Передбачено також можливість додавати нові вулиці та адреси і редагувати геометричну та аналітичну інформацію будь якої вулиці чи адреси.

Реєстр земельних ділянок призначений для ведення в базі даних всіх записів, потрібних для їх нормативної грошової оцінки. На рис. 11.6 показано вікно реєстру земельних ділянок на фоні карти базового плану.

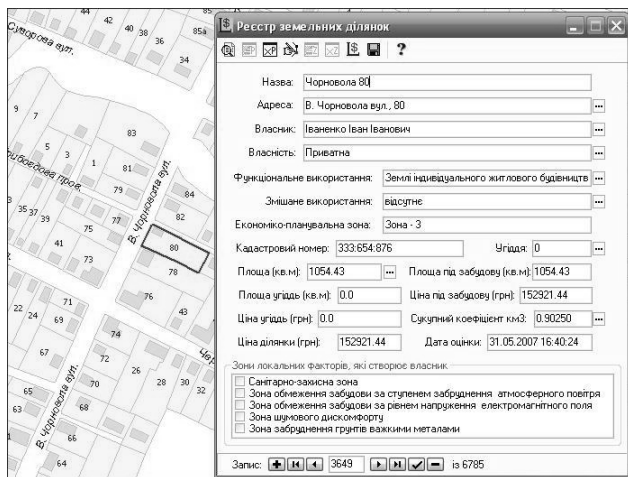


Рис. 11.6. Вікно реєстру земельних ділянок

Для роботи з картами в програмі Терен-ГІС v.2 не використовують окрему картографічну серверну програму типу MapInfo, AutoCAD тощо. Для цього розроблено функціональні модулі, які входять в програму Терен-ГІС v.2. Наповнення карт здійснюється набором шарів картографічних файлів. Шари карт готуються як набір GeoDataSet-файлів у форматах ESRI Arc View, тобто shp, shx, dbf файлів.

Для проведення нормативної грошової оцінки ділянки враховують вплив локальних факторів, коефіцієнтів функціонального використання та інвентаризацію всіх земельних угідь за ґрунтами. Оцінювана земельна ділянка може охоплювати кілька земельних угідь.

Іншою комп'ютерною системою для виконання грошової оцінки земель населених пунктів є програмний комплекс LPS 2.1 (Land Price System), який розроблено Науково-виробничим центром «Земельні Інформаційні Системи» на платформі ArcView, що свідчить про його відповідність сучасним вимогам.

Програмний комплекс дає можливість розв'язувати такі задачі [4]:

1. Грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту (рис. 11.7).

Грошова оцінка кв.метра земельної ділянки

Цн - грошова оцінка кв.метра земельної ділянки (у гривнях)

Цн = Цнм x Кф x Км2 x Км3

Базова вартість Цнм = В \* (Нп / Нк) \* Км1

В - витрати на освоєння та облаштування території 1кв.м (у грн)

Нп - норма прибутку (6%), Нк - норма капіталізації (3%)

Км1 - регіональний коефіцієнт

Індекс інфляції

Режим розрахунку витрат на освоєння та облаштування

Є всі кількісні значення показників витрат і їх вартості

Розрахувати

Рис. 11.7. Визначення грошової оцінки 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту

2. Визначення складових частин грошової оцінки земель населеного пункту:

✓ визначення нормативу витрат на освоєння та облаштування території у трьох режимах (при наявності всіх вихідних даних по інженерно-комунальній інфраструктурі; за наявності укрупнених показників витрат на освоєння та облаштування території і при повній відсутності вихідних даних).

Перший режим застосовують, якщо є дані про всі кількісні значення показників витрат та їх вартості. Вартість слід визначити із застосуванням показників відносної вартості окремих елементів інженерної інфраструктури. Другий режим застосовується якщо є дані тільки про кількісні значення показників витрат. Вартість слід визначити із застосуванням показників відносної вартості окремих елементів інже-

нерної інфраструктури. Третій режим застосовують, якщо немає ніяких даних щодо показників витрат на освоєння та облаштування території. Тому слід застосувати середньостатистичні данні щодо витрат з урахуванням показника чисельності населення.

✓ розрахунок базової вартості земель населеного пункту з урахуванням нормативу витрат на освоєння та облаштування території, значення коефіцієнту  $K_{m1}$ , норми капіталізації та норми прибутку;

✓ здійснення земельно-оціночного районування території, оцінки всіх факторів, що впливають на значення індексу цінності території та проведення економіко-планувального зонування і розрахунку коефіцієнту  $K_{m2}$  (рис. 11.8). Програмний комплекс містить повний алгоритм розрахунку всіх факторів оцінки із застосуванням анкет експертної оцінки;

№	Назва факторів	
1	Доступність до центру населеного пункту	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Доступність до концентрованих місць принададаня праці	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Доступність до місць масового відпочинку	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Доступність до заправничих (авто) вокзалів, або станцій	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Доступність до зупинок суспільного транспорту	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Рівень водопостачання	<input type="checkbox"/>
7	Рівень каналізування	<input type="checkbox"/>
8	Рівень теплостачання	<input type="checkbox"/>
9	Рівень газопостачання	<input type="checkbox"/>
10	Рівень електропостачання	<input type="checkbox"/>
11	Якість ґрунту	<input type="checkbox"/>
12	Рівень підтоплення ґрунтовими водами	<input type="checkbox"/>
13	Укрупнений рельєф	<input type="checkbox"/>
14	Рівень чистоти повітря	<input type="checkbox"/>

Рис. 11.8. Визначення коефіцієнту місця розташування земельної ділянки  $K_{m2}$

✓ вибір локальних факторів грошової оцінки та механізм розрахунку загального коефіцієнту  $K_{m3}$ ;

3. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.

4. Розрахунок грошової оцінки окремої земельної ділянки з використанням вже розрахованих даних по базовій вартості, коефіцієнтів  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ , а також вибір та визначення коефіцієнту функціонального використання  $K_f$  (рис. 11.9).

N	Категорія	Кф
1	Землі житлової забудови	1
2	Землі промисловості	1,2
3	Землі гірничої промисловості, гірничник...	1
4	Землі комерційного використання	2,5
5	Землі громадського призначення	0,7
6	Землі змішаного використання	1
7	Землі транспорту, зв'язку	0,8
8	Землі технічної інфраструктури	0,65
9	Землі рекреаційного призначення та інші...	0,5

**Рис. 11.9. Визначення коефіцієнта функціонального використання Кф**

Інформаційно-довідкова система пошуку населеного пункту у базі даних через його назву, код, адміністративний статус. База даних містить всі населені пункти України зі своїм значенням коефіцієнта  $K_{м1}$ , кількість населення та код КОАТУУ.

Автоматично розраховують загальну площу населеного пункту, оцінюваних районів. Автоматизовано об'єднання оцінюваних районів в економіко-планувальні зони і нанесення локальних факторів.

За потреби можна коригувати значення всіх параметрів. Результатом роботи програмного комплексу є звіти, які формуються в автоматизованому режимі і відповідають вимогам еталону грошової оцінки земель населених пунктів. Зокрема, програмний комплекс дає можливість створити чотири звіти: двох графічних (схема економіко-планувального зонування населеного пункту та схема основних агровиробничих груп ґрунтів у межах населеного пункту), а також двох семантичних (звіт про вартість окремої земельної ділянки та пояснювальну записку нормативної грошової оцінки населеного пункту). Використання ПС у сфері нормативної грошової оцінки земель населених пунктів дає можливість створити бази геодезичних об'єктів оцінки (населених пунктів), а отже, автоматизувати та пришвидшити у кілька разів видачу витягів з нормативної грошової оцінки на окрему земельну ділянку.

---

## КОНТРОЛЬНІ ЗАПИТАННЯ

1. Дайте визначення ГІС.
2. Методи просторового аналізу маніпулювання даними, які виконуються в ГІС.
3. Які аналітичні функції ГІС та можливі методи визначення ознак найчастіше використовують протягом процесу оцінки?
4. Які вимоги ставлять до електронних карт, що створюються засобами ГІС для оцінки вартості міських (селищних, сільських) територій?
5. Функціональні можливості програмних продуктів, які використовують для визначення нормативної грошової оцінки.
6. Основні переваги застосування ГІС-технологій в оцінці земель.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Пелеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості населених пунктів / Ю. М. Пелеха. – К. : Профі, 2006. – 324 с.
2. Світличний О.О. Основи геоінформатики : навч. посіб. / О.О. Світличний, С.В. Плотницький ; за заг. ред. О.О. Світличного. – Суми : ВТД «Університетська книга», 2006. – 295 с.
3. ГІС рішення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ndiasb.kiev.ua/ua/teren.php>
4. Ступень М. Г. Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС / М. Г. Ступень, Р.М. Курильців, Р.Б. Таратуда // Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні : матеріали наук.-практ. конф. – Перечин : ТУРпрес, 2008. – С. 19-21.

## ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

**Агроландшафт** – ландшафт, основу якого становлять сільськогосподарські угіддя та лісові насадження, зокрема лісосмути та інші захисні насадження.

**Агровиробнича група ґрунтів** – рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

**Агролісотехнічна меліорація земель** передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення докорінного поліпшення земель шляхом використання ґрунтозахисних, стокорегулювальних та інших властивостей захисних лісових насаджень. Для цього формуються такі поліфункціональні лісомеліоративні системи, як: площинні (протиерозійні) захисні лісонасадження, що забезпечують захист земель від ерозії, а водних об'єктів від виснаження та замулення шляхом заліснення ярів, балок, крутосхилів, пісків та інших деградованих земель, а також прибережних захисних смуг і водоохоронних зон річок та інших водойм; лінійні (полезахисні) лісонасадження, що забезпечують захист від вітрової і водної ерозії та поліпшення ґрунтово-кліматичних умов сільськогосподарських угідь шляхом створення полезахисних і стокорегулювальних лісосмуг.

**Агротехнічна меліорація земель** передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на збільшення потужності та поліпшення агрофізичних властивостей кореневмісного шару ґрунтів. З цією метою здійснюються такі заходи, як плантажна оранка, глибоке меліоративне розпушення, щільювання, кротовий аераційний дренаж, піскування, глинування тощо.

**Агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення** – обов'язкове агрохімічне обстеження ґрунтів з видачею агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки, в якому фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів, рівні їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами.

**Агрохімічне обстеження ґрунтів** – обов'язкове суцільне обстеження сільськогосподарських угідь з метою державного контролю за зміною показників родючості і забруднення ґрунтів.

**Агрохімічний паспорт земельної ділянки – (поля)** – документ, що містить дані щодо агрохімічної характеристики ґрунтів і стану їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами;

**Адміністративно-територіальна одиниця** – область, район, місто, район у місті, селище, село.

**Адміністратор державного реєстру земель** – Центр державного земельного кадастру при Державному агентстві земельних ресурсів України, що забезпечує створення та функціонування державного реєстру земель, відповідає за достовірність і збереження даних, захист від несанкціонованого доступу та руйнування бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру, має повний прямиий доступ до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Акваторія** – ділянка водної поверхні природної чи штучної водойми, обмежена природними чи штучними кордонами.

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

**Аукціон** – конкурентний спосіб продажу майнових паїв, який полягає у передачі права власності покупцю, який запропонував у ході торгів найвищу ціну.

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

**Балансова (залишкова) вартість** – первісна вартість об'єкта за вирахуванням його зносу.

**Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд** (далі – балансоутримувач) – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.



- Басейн водозбірний** – частина земної поверхні і товщі ґрунтів, з яких відбувається стік води у водотік або водойму;
- Береговий об'єкт** – споруди та інші об'єкти підприємств, установ, організацій усіх форм власності, розташовані у прибережній захисній смузі морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах, діяльність яких впливає або може вплинути на стан водних ресурсів.
- Берегові смуги.** На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплаванням, встановлюються берегові смуги. Розміри берегових смуг водних шляхів визначають за проектами землеустрою, які розробляють і затверджують в установленому порядку.
- Берегозахисні ділянки** – смуги лісу завширшки 150 – 200 метрів вздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ, інших водних об'єктів.
- Берегоукріплювальна споруда** – гідротехнічна споруда для захисту берега від розмивання і обвалів.
- Б'єф** – ділянка річки, що розташована вище або нижче водопідпірної споруди (греблі);
- Бізнес** – певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу;
- Біосферні заповідники** – природоохоронні, науково-дослідні установи міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічних моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів.
- Бонітетна оцінка землі** – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхньою родючістю, побудована на об'єктивних ознаках і властивостях самих ґрунтів, які корелюються з урожайністю сільськогосподарських культур;
- Бонітування ґрунтів:** 1) це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність; 2) встановлення відносної придатності їх за основними факторами

природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур або їх екологічних груп, під час забезпечення виділення агровиробничих груп ґрунтів, що підлягають економічній оцінці земель.

**Будівлі** – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

**Будова** – сукупність будівель та споруд (об'єктів) різного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва (розрахунком вартості будівництва) або, у відповідних випадках, із зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови.

**Буферна зона:** 1) включає території, виділені з метою запобігання негативному впливу за заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях; її режим та порядок створення визначаються відповідно до вимог, установлених для охоронних зон природних заповідників; 2) місцевість з природним або частково зміненим станом ландшафту, що оточує найбільш цінні ділянки екологічної мережі та захищає їх від дії зовнішніх негативних факторів природного походження або спричинених діяльністю людини.

**Валовий дохід:** 1) сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку; 2) сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки.

**Вартість** – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

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

**Вартість заміщення:** 1) визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною; 2) це вартість відтворення аналога за функціями, але із застосуванням нових технологій, дизайну, матеріалів.

- Вартість земельної ділянки** – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;
- Вартість ліквідації** – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;
- Вартість об'єкта експертної оцінки** – вірогідна ціна, за яку об'єкт міг би бути проданий на конкурентних засадах за соціально-економічних умов, що склалися на момент приватизації.
- Вартість об'єкта оцінки майна** – ймовірна ціна, за яку об'єкт міг би бути проданий за економічних умов, що склалися на момент проведення оцінки.
- Вартість проектно-вишукувальних робіт** – це сума коштів, необхідних для відшкодування прямих та накладних витрат, понесених проектною організацією під час виконання зазначених робіт, з урахуванням нормативних витрат матеріально-технічних ресурсів, вільних цін, податків, зборів та обов'язкових платежів, а також економічно обґрунтованого кошторисного прибутку.
- Вартість реверсії** – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.
- Вартість у використанні** – вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.
- Вбудовано-прибудовані приміщення** – приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою.
- Види оцінки земель.** Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: – бонітування ґрунтів; – економічна оцінка земель; – грошова оцінка земельних ділянок. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Дані з економічної оцінки земель є основою під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності зе-

мель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур. Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

**Види речових прав на чуже майно:** 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

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

**Виділ** – перехід за розподільчим балансом частини майна, прав та обов'язків юридичної особи до однієї або кількох створених нових юридичних осіб.

**Виконавець робіт** – суб'єкт господарювання, який має ліцензію на провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних робіт.

**Витяг з державного реєстру земель** – документ, який містить відомості, що надаються з бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Вихідні дані** – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

**Відновна вартість для цілей оренди** – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та цим Стандартом;

**Відходи:** 1) будь-які речовини, матеріали і предмети, що утворюються у процесі людської діяльності і не мають подальшого використання за місцем утворення чи виявлення та яких їх власник повинен позбутися шляхом утилізації чи видалення; 2) шлаки та відходи промисловості, сільського господарства, комунально-побутових та інших підприємств, які можуть бути джерелом або сировиною для видобутку чи виробництва альтернативних видів палива; 3) непридатні для виробництва даної продукції види сировини, її залишки, що не вживаються, або речовини, які виникають в результаті технологічних процесів, які не підлягають утилізації у даному виробництві. Відходи одного виробництва можуть використовуватися як сировина для іншого. Відходи не містять природну речовину, що неявно використовується у технологічних циклах, повітря, кисень, воду, що проходить «транзитом» тощо. Шкідливі відходи обов'язково підлягають нейтралізації. Відходи, що не використовуються, перетворюються у викиди.

**Відчуження** – продаж, дарування, міна.

**Внесення запису до Реєстру прав** – занесення до єдиної комп'ютерної бази даних Реєстру прав інформації про право власності на нерухоме майно з присвоєнням їй реєстраційного коду.

**Водневий показник, рН** – величина, що показує міру активності іонів водню ( $H^+$ ) в розчині, тобто ступінь кислотності або лужності цього розчину. Для розведених розчинів можна користуватися терміном «концентрація» замість «активність» у цьому визначенні. рН нейтрального розчину становить 7, розчини із більшим значенням водневого показника є лужними, із меншими – кислими. Загальну концепцію виміру кислотності розчину за допомогою рН сформулював С. П. Соренсен (Sørensen) в 1909 р.

**Водний об'єкт:** 1) природний або створений штучно елемент довілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт). 2) сформований природою або створений штучно об'єкт ландшафту чи геологічна структура, де зосереджуються води (річка, водоносний горизонт). До водних об'єктів загальнодержавного значення належать питні та технічні води, які є джерелом

централізованого водопостачання. До водних об'єктів місцевого значення належать питні та технічні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання.

**Водно-болотні угіддя** – райони маршів, боліт, драговин, торфовищ або водойм – природних або штучних, постійних або тимчасових, стоячих або проточних, прісних, солонкуватих або солоних, включаючи морські акваторії, глибина яких під час відпливу не перевищує шість метрів.

**Водовипускна споруда** – гідротехнічний об'єкт або пристрій, призначений для відведення (скидання) зворотних вод у водні об'єкти.

**Водойма** – безстічний або із сповільненим стоком поверхневий водний об'єкт;

**Водоохоронна зона:** 1) зона вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ, інших водних об'єктів для створення сприятливого режиму, попередження забруднення, засмічення, знищення навколководних рослин і тварин та зменшення коливань стоку водних об'єктів. 2) природоохоронна територія вздовж річок, водосховищ і інших водойм із регульованою господарською діяльністю.

**Водоохоронні ліси** – смуги лісів вздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ та інших водних об'єктів, включаючи смуги лісів, що захищають нерестовища цінних промислових риб, а також захисні лісові насадження на смугах відводу каналів.

**Водосховище** – штучна водойма місткістю понад 1 млн кубічних метрів, збудована для створення запасу води та регулювання її стоку;

**Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва** – включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

**Галузевий страховий фонд документації** – банк документів страхового фонду документації, який створюється відповідними міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади і є складовою частиною страхового фонду документації України.

**Генеральна схема планування території України** – містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України.

**Генеральний план** – частина проекту з комплексним вирішенням питань планування та благоустрою об'єкта будівництва, розміщення будівель, споруд, транспортних комунікацій, інженерних мереж, організацій і систем господарського та побутового обслуговування. Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

**Геодезична відстань (geodesic distance)** – найменша відстань між будь-якими двома точками на математично визначеній еліпсоїдній поверхні.

**Геодезичні пункти** – закріплені точки земної поверхні, положення яких визначено у загальній для них системі геодезичних координат і висот, прийнятій для України. До геодезичних пунктів належать центри та зовнішні знаки триангуляції, GPS-мережі, полігонометрії, зокрема і настінної, а також нівелірної мережі.

**Геоінформаційна система** – інформаційна система, що забезпечує збирання, оброблення, аналіз, моделювання та розповсюдження геопросторових даних.

**Геоінформаційне картографування** – автоматизоване створення цифрових картографічних матеріалів на основі геоінформаційних технологій та баз географічних даних і знань.

**Геоінформаційні ресурси** – сукупність інформаційних банків та баз географічних даних і знань.

**Геоінформаційні системи** – сучасні комп'ютерні технології, що дають можливість поєднати модельне зображення території (електронне відображення карт, схем, космо-, аерозображень земної поверхні) з інформацією табличного типу (різноманітні статистичні дані, списки, економічні показники тощо).

**Гідротехнічна меліорація земель** – передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення поліпшення земель з несприятливим водним режимом (перезволожених, переосушених тощо), регулювання водного режиму шляхом створення спеціальних гідротехнічних споруд на схилістих та інших землях з метою поліпшення водного і повітряного режиму ґрунтів та захисту їх від шкідливої дії води (затоплення, підтоплення, ерозія тощо).

**Гідротехнічна споруда** – споруда для використання водних ресурсів, а також для боротьби з шкідливим впливанням вод.

**Гідротехнічні споруди портів, суднобудівних та судноремонтних заводів** – гідротехнічні споруди на морських та внутрішніх водних шляхах, що використовуються з метою забезпечення перевезень вантажів та пасажирів, а також побудови, ремонту, утилізації, обслуговування та огляду суден.

**Гірничий відвід:** 1) це частина надр, надана користувачам для промислової розробки родовищ корисних копалин та цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин. Користування надрами за межами гірничого відводу забороняється; 2) частина нафтогазоносних надр, надана користувачам для промислової розробки родовищ нафти і газу або для створення та експлуатації підземних сховищ газу, нафти і продуктів їх переробки.

**Горизонт** – умовна лінія торкання небосхилу і земної поверхні. У спеціальному значенні горизонт — це площина на якомусь рівні над чи під землею, шар гірської породи або ґрунту.

**Господарство** – будь-яке підприємство, будівлі, споруди та, у випадку ферм на відкритому повітрі, будь-яке місце на території країни, де утримують, розводять або де знаходяться тварини, місце торгівлі, забою, санутилізації, виставкове місце та інші місця зосередження тварин, які є об'єктом ветеринарно-санітарного контролю та нагляду.

**Господарсько-питне водокористування** – використання водних об'єктів як джерел господарсько-питного водопостачання, а також для водопостачання підприємств харчової промисловості.

**Графічні засоби** – комплекси програм, що призначені для вирішення класу графічних задач і дають можливість створювати, друкувати, редагувати, змінювати різноманітні графічні зображення.

**Грошова оцінка** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;

**Грошова оцінка землі** – оцінка гектара ріллі в грошовому значенні по кожному господарству району, розрахована Інститутом землеустрою Української академії аграрних наук та затверджена рішенням органу місцевого самоврядування;

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



**Грунт:** 1) верхній шар земної кори, здатної забезпечувати рослини під час їх росту і розвитку водою та поживними речовинами; 2) природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості.

**Грунт як об'єкт бонітування** – це природна система, де відбуваються безперервні зміни речовини й енергії залежно від генетичного типу, водно-теплогового, фізико-хімічного, біологічного і поживного режиму ґрунтів; рельєфу території та господарської діяльності людини.

**Грунтове обстеження** – визначення генетичної будови та властивостей ґрунтів, структури ґрунтового покриву.

**Гумус** – органічна складова частина ґрунту, яка утворюється в процесі біохімічного розкладу рослинних і тваринних решток та формує його родючість.

**Гумус ґрунту** – це складний комплекс органічних сполук, який містить дві групи речовин: 1) неспецифічні органічні сполуки індивідуальної природи, які трапляються не тільки в ґрунтах, але й в інших об'єктах (тканинах рослин, тварин); 2) специфічні комплекси органічних сполук складної будови – це власне гумусові речовини.

**Гумус, перегній** – органічна частина ґрунту, яка утворюється як результат розкладу рослинних і тваринних решток і продуктів життєдіяльності організмів – гуміфікації.

**Дані державного земельного кадастру** – відомості про місце розташування земельної ділянки та її межі, кадастровий номер, грошова оцінка, кількісна та якісна характеристика, підготовлені відповідно до закону.

**Дата оцінки:** 1) це дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником; 2) дата, на яку складено висновок експерта про оцінку вартість земельної ділянки; 3) визначена наказом керівника державного органу приватизації дата (перше число місяця), на яку проводиться оцінка; 4) дата (останнє число місяця), на яку проводиться оцінка; 5) дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки; 6) дата (число, мі-

сяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

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

**Дата реорганізації підприємства** – момент оформлення роздільного акта (у разі виділення чи поділу підприємства) або оформлення передавального акта (у разі злиття, приєднання та перетворення підприємства).

**Дачний будинок** – це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

**Деградація ґрунтів** – погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів.

**Деградація земель:** 1) природне або антропогенне спрощення ландшафту, погіршення стану, складу, корисних властивостей і функцій земель та інших органічно пов'язаних із землею природних компонентів; 2) зниження чи втрата біологічної і економічної продуктивності і складної структури орних земель, що зволожуються дощем, зрошуваних орних земель чи пасовищ, лісів і лісистих ділянок у посушливих, напівпосушливих і сухих субгумідних районах як результат землекористування чи дії одного чи кількох процесів, зокрема зв'язаних з діяльністю людини і структурами розселення, таких як вітрова і/чи водна ерозія ґрунтів; погіршення фізичних, хімічних і біологічних чи економічних властивостей ґрунтів; та довготермінова втрата природного рослинного покриву. До деградованих земель належать: земельні ділянки, поверхню яких порушено внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

**Делеговані повноваження** – повноваження органів виконавчої влади, надані органам місцевого самоврядування законом, а також повноваження органів місцевого самоврядування, які передаються відповідним місцевим державним адміністраціям за рішенням районних, обласних рад;

**Делеговані функції, повноваження** – функції, повноваження (права і обов'язки), що їх набуває певний суб'єкт (орган чи посадова особа) шляхом передачі йому для виконання від іншого суб'єкта за власним рішенням останнього або на підставі норми закону.

**Дендрологічні парки** – створюються для збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

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

**Державна закупівля** – придбання замовником товарів, робіт і послуг державним коштом у порядку, встановленому законодавством.

**Державна ліцензія:** 1) спеціальний дозвіл (документ), що видається уповноваженим державним органом Сторони, який надає право його власнику провадити на території Сторони певний вид будівельної діяльності протягом установленого терміну; 2) спеціальний дозвіл на право здійснення окремих видів діяльності.

**Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень** – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

**Державна санітарно-епідеміологічна експертиза** – це вид професійної діяльності органів, установ і закладів державної санітарно-епідеміологічної служби, що полягає у комплексному вивченні об'єктів експертизи з метою виявлення можливих небезпечних факторів у цих об'єктах, установленні відповідності об'єктів експертизи вимогам санітарного законодавства, а у разі відсутності відповідних санітарних норм – в обґрунтуванні медичних вимог щодо безпеки об'єкта для здоров'я та життя людини.

**Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду** – система необхідних і достовірних відо-

мостей про природні, наукові, правові та інші характеристики територій і об'єктів, що входять до складу природно-заповідного фонду.

**Державний картографо-геодезичний фонд України** – вся сукупність топографо-геодезичних та картографічних матеріалів незалежно від їх виду, місця створення і форми власності на них, які знаходяться і зберігаються на території України.

**Державний класифікатор відходів** – систематизований перелік кодів та назв відходів, призначений для використання в державній статистиці з метою надання різнобічної та обґрунтованої інформації про утворення, накопичення, оброблення (перероблення), знешкодження та видалення відходів.

**Державний облік відходів** – єдина державна система збирання, узагальнення, всебічного аналізу та зберігання відомостей про відходи під час їх утворення та здійснення операцій поводження з ними.

**Державний облік родовищ**, зокрема техногенних, запасів і проявів корисних копалин – це система збору, обробки та зберігання даних про результати геологорозвідувальних та гірничодобувних робіт. Метою державного обліку є постійне визначення стану, перспектив розвитку, раціонального використання та охорони мінерально-сировинної бази.

**Державний реєстр земель** – це складова державного земельного кадастру, який складається з книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку і формується за допомогою автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Державний реєстр оцінювачів:** 1) Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво. У Державному реєстрі оцінювачів зазначається така інформація про оцінювачів: прізвище, ім'я та по батькові оцінювача, дата видачі та номер кваліфікаційного свідоцтва, назва навчального закладу, який здійснював підготовку оцінювача, дата та номер протоколу рішення Екзаменаційної комісії про видачу кваліфікаційного свідоцтва, напрями оцінки майна, що зазначені в кваліфікаційному свідоцтві, інформація про підвищення кваліфікації за зазначеними напрямами, інформація щодо зупинення дії чи позбавлення

кваліфікаційного свідоцтва, місце роботи оцінювача; 2) Державний реєстр оцінювачів є автоматизованою системою збирання, накопичення та обробки інформації про оцінювачів, яку подають у порядку, встановленому законодавством.

**Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень** – єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна.

**Дисконтування** – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

**Диференціальний дохід (рентний дохід)** – один із узагальнюючих показників оцінки земель – додаткова частина чистого доходу, що створюється продуктивнішою працею на землях кращої якості щодо гірших умов виробництва. Диференціальний дохід – різниця між вартістю валової продукції та витратами і нормальним чистим доходом.

**Діагностика** – галузь знань, що вивчає теорію і методи організації процесів ставлення діагнозу, а також принципи побудови засобів діагностування.

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

**Діяльність у сфері оцінки земель включає:** нормативно-методичне забезпечення оцінки земель; навчальну діяльність; ліцензування в установленому законом порядку проведення робіт із землеустрою та земельно-оціночних робіт; розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру; державну експертизу технічної документації з оцінки земель та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до закону; затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону; надання консалтингових послуг з оцінки земель; іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до закону.

**Довкілля** – оточення, у якому функціонує об'єкт (повітря, вода, земля, флора, фауна тощо).

**Договір оренди землі:** 1) це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства; 2) це угода сторін про взаємні зобов'язання, визначені ст. 22 – 24 зазначеного Закону, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендарю у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором термін; 3) за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них. Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

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

**Дорога ґрунтова:** 1) профільована ґрунтова дорога або дорога, проїзна частина якої поліпшена каркасними добавками (гравій, шлак та ін.). Це нижчий тип покриття, який потребує постійного вирівнювання для запобігання виникненню колії.

**Екологічна експертиза** – вид науково-практичної діяльності спеціально уповноважених державних органів, еколого-експертних формувань та об'єднань громадян, що ґрунтується на міжгалузевому екологічному дослідженні, аналізі та оцінці передпроектних, проектних та інших матеріалів чи об'єктів, реалізація і дія яких може негативно впливати або впливає на стан навколишнього природного середовища та здоров'я людей, і спрямована на підготовку висновків про відповідність запланованої чи здійснюваної діяльності нормам і вимогам законодавства про охорону навколишнього природного середовища, раціональне використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки.

**Екологічна мережа** – єдина територіальна система, яка включає ділянки природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, і території та об'єкти природно-заповідного фонду,

курортні і лікувально-оздоровчі, рекреаційні, водозахисні, по-  
лезахисні території та об'єкти інших типів, що визначаються  
законодавством України, і є частиною структурних територіаль-  
них елементів (далі – елементи) екологічної мережі – при-  
родних регіонів, природних коридорів, буферних зон.

**Екомережа** – єдина територіальна система, яка утворюється з ме-  
тою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля,  
підвищення природно-ресурсного потенціалу території України,  
збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та  
зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного  
фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів  
природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають  
особливу цінність для охорони навколишнього природного  
середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань  
України підлягають особливій охороні.

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

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

**Екосистема (екологічна система)** – природний комплекс, створе-  
ний живими організмами, з умовами їх існування, пов'язаними  
між собою обміном речовин і енергії, які утворюють систему  
взаємозумовлених біотичних та абіотичних явищ і процесів.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** – результат ви-  
значення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав  
оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із  
застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних про-  
цедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення роз-  
рахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

**Емфітевзис.** Речовими правами на чуже майно є: право володіння;  
право користування (сервітут); право користування земель-  
ною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);  
право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Законом мо-  
жуть бути встановлені інші речові права на чуже майно.

**Ефективне використання** – економічно доцільне та прибуткове використання земельної ділянки за цільовим призначенням без погіршення її якісних та еколого-естетичних характеристик і з дотриманням вимог обтяжень та обмежень;

**Житло** – це приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо).

**Житловий комплекс** – єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

**Житловим будинком** є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

**Забруднення або псування земель** – забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля.

**Забруднення ґрунтів** – накопичення в ґрунтах речовин, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості.

**Забруднення земель** – накопичення в ґрунтах і ґрунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, уміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін.

**Загальна економічна оцінка землі** – здійснюється за вартістю валової продукції, окупністю витрат, диференціальним доходом.

**Загальні збори** – зібрання всіх чи частини жителів села (сіл), селища, міста для вирішення питань місцевого значення;

**Загальнопоширені природні лікувальні ресурси** – ресурси, які зустрічаються в різних регіонах України, мають значні запаси та придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.



- Загороджувальна споруда** – гідротехнічна споруда для захисту акваторії порту або берегової смуги від хвилювання, наносів і льоду.
- Закон** – це нормативно-правовий акт, що регулює найбільш значущі, найважливіші суспільні відносини шляхом встановлення загальнообов'язкових правил (норм). Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на підставі Конституції України і повинні відповідати їй.
- Залишкова вартість заміщення (відтворення)** – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки за її існуючого використання (прав, зв'язаних із земельною ділянкою);
- Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень** – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;
- Залізничні під'їзні колії** – колії, що з'єднані із загальною мережею залізниць безперервною рейковою колією і належать підприємствам, підприємцям, організаціям, установам, незалежно від форм власності, а також громадянам – суб'єктам підприємницької діяльності.
- Запаси корисних копалин** – кількість корисних копалин, виявлена та підрахована на місці залягання за даними геологічного вивчення відкритих родовищ (покладів).
- Запаси, промислове значення яких не визначено**, – запаси, на базі яких проведена тільки початкова геолого-економічна оцінка з використанням припустимих технологічних та техніко-економічних вихідних даних.
- Заплавні землі** – прибережна територія, що може бути затоплена чи підтоплена під час повені (паводка);
- Заповідна зона** – включає території, призначені для збереження і відновлення найбільш цінних природних та мінімально порушених антропогенними факторами природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу; її режим визначається відповідно до вимог, установлених для природних заповідників;
- Заповідними урочищами** – оголошуються лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафти, що мають важливе наукове, природоохоронне і естетичне значення, з метою збереження їх у природному стані.

**Затоплення** – тимчасове покриття території водою під час повені чи паводка.

**Захисні ліси** – ліси протиерозійні, приполонинні, захисні смуги лісів уздовж залізниць, автомобільних доріг міжнародного, державного та обласного значення, особливо цінні лісові масиви, державні захисні лісові смуги, байрачні ліси, степові переліски та інші ліси степових, лісостепових, гірських районів, які мають важливе значення для захисту навколишнього природного середовища.

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

**Збитками є:** 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

**Звіт про експертну оцінку** – документ, який складається в процесі експертної оцінки об'єкта приватизації та містить обґрунтування і висновки експерта про його вартість.

**Звіт про оцінку майна** – є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписують оцінювачі, які безпосередньо проводили оцінку майна, його скріплюють печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

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

**Земельна рента (Рентний дохід)** – дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

**Земельна реформа** – є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та ко-

лективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання та охорони земель.

**Земельне законодавство** – включає цей Кодекс, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин.

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

**Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

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

**Земельні ресурси** – сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

**Землеоцінна одиниця** – приймають ґрунтові відміни, агровиробничі групи ґрунтів, оцінні групи земель. Основними оцінними одиницями є групи ґрунтів, виділені відповідно до загальнодержавного групування ґрунтів для характеристики та обліку якості земель.

**Земельно-оціночний процес** – сукупність взаємозв'язаних і послідовних дій зі встановлення показників порівняльної оцінки земель.

**Землеустрій** – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються

під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

**Землі авіаційного транспорту.** До земель авіаційного транспорту належать землі, надані в користування під: аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші споруди), службово-технічні території з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; вертольотні станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами; ремонтні заводи цивільної авіації, аеродроми, вертольотодроми, гідроаеродроми та інші майданчики для експлуатації повітряних суден; службові об'єкти, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

**Землі автомобільного транспорту.** До земель автомобільного транспорту належать землі, надані в користування під споруди і устаткування енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, автовокзали, автостанції, лінійні виробничі споруди, службово-технічні будівлі, станції технічного обслуговування, автозаправні станції, автотранспортні, транспортно-експедиційні підприємства, авторемонтні заводи, бази, вантажні двори, майданчики контейнерні та для перечеплення, службові та культурно-побутові приміщення й інші об'єкти, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

**Землі водного фонду.** До земель водного фонду належать землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами; б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів.

**Землі дорожнього господарства.** До земель дорожнього господарства належать землі, надані в користування під проїзну частину, узбіччя, земляне полотно, декоративне озеленення, резерви, кювети, мости, тунелі, транспортні розв'язки, водопропускні споруди, підпірні стінки, смуги відведення і розташовані в їх межах інші дорожні споруди та обладнання. До складу земель дорожнього господарства входять також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме: паралельні об'їзні дороги, паромні перепра-

ви, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди; майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; будинки (зокрема жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; захисні насадження. Землі енергетичної системи – це землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

**Землі житлової та громадської забудови** – це земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

**Землі загального користування садівницького товариства** – є його (товариства) власністю. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування.

**Землі залізничного транспорту** – землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України. До складу цих земель входять землі, які є смугою відведення залізниць, а саме землі, надані під залізничне полотно та його облаштування, станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, захисні і укріплювальні насадження, службові, культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту.

**Землі зв'язку** – земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

**Землі історико-культурного призначення.** До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані: а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями; б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів,

шляхів; в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

**Землі лісового фонду** поділяються на: а) лісові: вкриті ліською (деревною і чагарниковою) рослинністю; не вкриті ліською рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколіся, пустирі тощо), зайняті ліськими шляхами, просіками, протипожежними розривами; б) нелісові: зайняті спорудами, пов'язаними з веденням ліського господарства, трасами ліній електропередач, продуктопроводів та підземними комунікаціями тощо; зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб ліського господарства); зайняті болотами і водоймами в межах земельних ділянок ліського фонду, наданих для потреб ліського господарства. До земель ліського фонду не належать землі, зайняті: а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; б) ползахисними ліськими смугами, захисними насадженнями на смугах відводу залізниць, захисними насадженнями на смугах відводу автомобільних доріг, захисними насадженнями на смугах відводу каналів, гідротехнічних споруд та водних об'єктів; в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

**Землі міського електротранспорту.** До земель міського електротранспорту належать землі, надані в користування під відокремлені трамвайні колії та їх облаштування, колії і станції фунікулерів, канатних доріг, ескалаторів, трамвайно-тролейбусних депо, вагоноремонтні заводи, споруди енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службові і культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи міського електротранспорту.

**Землі морського транспорту.** До земель морського транспорту належать землі, надані в користування під: морські порти з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; гідротехнічні споруди і засоби навігаційної обстановки, судноремонтні заводи, майстерні, бази, склади, радіоцентри, службові та культурно-побутові приміщення та інші споруди, що обслуговують морський транспорт.

**Землі населених пунктів** – усі землі в межах населених пунктів. Межі населених пунктів встановлюються згідно з законодавством України. До земель міста належать усі землі в межах міста. До земель селища міського типу належать усі землі в межах селища. До земель сільського населеного пункту належать усі землі, що знаходяться в межах, установлених для цього пункту в порядку землеустрою.

**Землі оборони.** Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

**Землі оздоровчого призначення** – землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

**Землі природно-заповідного фонду** – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно-заповідного фонду належать природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

**Землі природоохоронного призначення** – землі заповідників, національних зоологічних і дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників (за винятком мисливських), заповідних урочищ, пам'яток природи.

**Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення** – це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

**Землі промисловості** – землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд

промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

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

**Землі річкового транспорту.** До земель річкового транспорту належать землі, надані в користування під: порти, спеціалізовані причали, пристані і затони з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; пасажирські вокзали, павільйони і причали; судноплавні канали, судноплавні, енергетичні та гідротехнічні споруди, службово-технічні будівлі; берегоукріплювальні споруди і насадження; спеціальні насадження для вирощування деревини, в тому числі ділової; вузли зв'язку, радіоцентри і радіостанції; будівлі, берегові навігаційні знаки та інші споруди для обслуговування водних шляхів, судноремонтні заводи, ремонтно-експлуатаційні бази, майстерні, судноверфі, відстойно-ремонтні пункти, склади, матеріально-технічні бази, інженерні мережі, службові та культурно-побутові приміщення, інші об'єкти, що забезпечують роботу річкового транспорту.

**Землі сільськогосподарського призначення:** 1) землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей; 2) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелог); б) несільськогосподарські угіддя (госпо-



дарські шляхи і прогони, полежахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

**Землі телекомунікацій.** До земель телекомунікацій як складової земель зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у власність або передаються їх власниками в постійне або тимчасове користування, зокрема в оренду, фізичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій.

**Землі транспорту** – землі, надані в користування підприємствам і організаціям транспорту згідно із Земельним кодексом України, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту.

**Землі трубопровідного транспорту** – це земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

**Землі України** – усі землі в межах її території, зокрема острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяють на категорії.

**Землі фермерського господарства** – можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить за правом власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства за правом приватної власності; в) земельної ділянки, що використовує фермерське господарство на умовах оренди.

**Землювання** – це рівномірне поверхневе покриття газонів сумішшю добре перепрілих органічних добрив, рослинної землі і грубозернистого піску. Воно проводиться один раз у 3 – 5 років весною, на початку літа (в період кушіння злаків) або восени після скошування.

**Земля:** 1) є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави; 2) поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

**Земля кооперативу** складається із земельних ділянок, наданих йому в оренду або придбаних ним у власність. Кооперативи придбавають земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

**Знищення або пошкодження лісових масивів** – знищення або пошкодження лісових масивів, зелених насаджень навколо населених пунктів, уздовж залізниць або інших таких насаджень вогнем чи іншим загальнонебезпечним способом.

**Знищення межових знаків** – дії громадян, які призвели до втрати в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових геодезичних робіт з їх відновлення.

**Знищення чи пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних насаджень** – дії громадян чи посадових осіб, які призводять до часткового або повного пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд чи захисних насаджень, погіршення їх технічного стану, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових робіт, пов'язаних із захистом земель від водної та вітрової ерозії, інших негативних процесів.

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

**Зона можливого затоплення** – територія, яка затоплюється або може затоплюватися під час повені чи паводка певної повторюваності.

**Зона охорони археологічного культурного шару** – територія за межами пам'ятки археології та її охоронної зони, де виявлені окремі археологічні знахідки або можливе існування археологічного культурного шару, доведення якого потребує проведення шурфування або розкопок. Призначена для забезпечення збереження і дослідження пам'яток археології.

**Зона охорнюваного ландшафту** – природна чи близька до природної незабудована територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка має активний візуальний зв'язок. Вона визначається для збереження і реабілітації природних утворень, які є характерним історичним середовищем пам'ятки, і відіграє важливу роль в образі населеного місця або окремого пейзажі, що

містить пам'ятку. У зоні охоронюваного ландшафту забороняється будівництво капітальних будівель і споруд, шляхові і земельні роботи, що змінюють ландшафт, що охороняється.

**Зона санітарної охорони** – територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд;

**Зони охорони пам'ятки** (далі – зони охорони) – встановлювані навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

**Зони охорони пам'яток** є формою захисту пам'яток засобами регулювання їх довкілля. Зони охорони пам'яток регламентують архітектурну та містобудівну діяльність у середовищі довкола пам'яток, визначають його допустимі перетворення і характер використання. Найявність зон охорони пам'яток спрямовує реконструкцію населених місць, сприяє збереженню традиційного характеру середовища пам'яток і їх органічному включенню в сучасне архітектурне середовище, максимальному використанню композиційних і пейзажно-видових якостей пам'яток. Зони охорони пам'яток є складовою охоронного зонування як містобудівного засобу збереження культурної спадщини. До охоронного зонування, крім зон охорони пам'яток, належать території пам'яток усіх видів, типів і категорій та території історико-культурних заповідників. Зони охорони пам'ятки – це зони, що регламентують містобудівну діяльність у довкіллі пам'ятки з метою збереження історичного середовища пам'ятки, виявлення її композиційно-художньої цінності та доцільного використання. До зон охорони пам'ятки належать: охоронна зона; зона регулювання забудови; зона охоронюваного ландшафту; зона охорони археологічного культурного шару.

**Зонування земель.** Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель – це поділ території з урахуванням природних та агробіологічних вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, а також територій, які мають відповідну схожість за визначеними ознаками.

**Зрошувальні системи.** До основних конструктивних елементів зрошувальних систем належать: джерело зрошення, водозабір, насосна станція, магістральний канал, канали і трубопроводи, розподільники різних порядків, тимчасова зрошувальна та поливна мережі, а також гідротехнічні споруди на них, водозабірно-скидна та дренажна мережі, дощувальні машини, поливні установки або інше обладнання для поливу сільськогосподарських культур.

**Ідентифікація поліпшень** орендованого нерухомого майна – встановлення суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання факту відповідності підтверджувальних документів, наданих орендарем, про здійснені ним заходи, спрямовані на поліпшення фізичного (технічного) стану орендованого нерухомого майна та (або) його споживчих якостей (далі – поліпшення), наявним поліпшенням, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди і які здійснені за рахунок коштів орендаря та за згодою орендодавця. Ідентифікуються поліпшення, що здійснені протягом строку дії договору оренди та наявні на дату оцінки.

**Ідентифікація відходів** – віднесення відходів до певних категорій та класифікаційних груп, виходячи з їх походження, складу, стану, небезпеки для довкілля, здоров'я людини, технологічних можливостей утилізації, знешкодження.

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

**Інвентаризація відходів** – комплекс разових організаційно-технічних заходів з виявлення, ідентифікації, опису і реєстрації відходів, обліку обсягів їх утворення, утилізації та видалення, а також виявлення і обстеження місць утворення відходів і об'єктів поводження з ними.

**Інвестиційна вартість** – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

**Інформаційна довідка** – документ, який видається за запитом посадової особи органу державної влади.

**Іпотека:** 1) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, за якої земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи; 2) іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи; 3) вид забезпечення виконання зо-

бов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

**Іпотекодавець** – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

**Іпотекоутримувач** – кредитор за основним зобов'язанням.

**Іпотечний договір** – укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Іпотечний договір має містити такі істотні умови: 1) для іпотекодавця та іпотекодержателя – юридичних осіб відомості про: для резидентів – найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України; для нерезидентів – найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу; для іпотекодавця та іпотекодержателя – фізичних осіб відомості про: для громадян України – прізвище, ім'я, по батькові, адресу постійного місця проживання та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів; для іноземців, осіб без громадянства – прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України; 2) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання; 3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані. При іпотечі земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення; 4) посилання на випуск заставної або її відсутність. У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він вважається неукладеним. Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предмета іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки. Іпотечний договір та договір, що обумовлює основне зобов'язання, можуть бути оформлені у вигляді одного документа. Цей документ за формою і зміс-

том повинен відповідати вимогам, встановленим у цій статті, та вимогам, встановленим законом, для договору, який визначає основне зобов'язання. У разі якщо іпотекою забезпечується повернення позики, кредиту для придбання нерухомого майна, яке передається в іпотеку, договір купівлі-продажу цього нерухомого майна та іпотечний договір можуть укладатися одночасно.

**Існуюче використання** – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;

**Істотні умови договору** – умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

**Ймовірна сума грошей** – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

**Кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду** – система обліку та оцінки кількісного та якісного стану територій та окремих об'єктів природно-заповідного фонду та їх територіальних сукупностей, призначена для забезпечення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб достовірними даними про правовий статус, належність, режим, географічне положення, кількісні та якісні характеристики цих територій та об'єктів, їх природоохоронну, наукову, виховну, рекреаційну та іншу цінність з метою охорони, збереження та ефективного управління функціонуванням і розвитком природно-заповідного фонду.

**Кадастрове зонування** – включає встановлення: а) місця розташування обмежень щодо використання земель; б) меж кадастрових зон та кварталів; в) меж оціночних районів та зон; г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

**Кадастровий номер земельної ділянки** – це параметр просторового індексування у системі кадастрового устрою України, який залишається незмінним протягом усього часу фізичного та юридичного існування земельної ділянки як єдиного цілого.

**Кадастровий план земельної ділянки** – складова Поземельної книги, графічний документ, що відображає межі земельної ділянки з описом суміжних землевласників і землекористувачів, лінійні проміри між точками по межі земельної ділянки, місце розташування земельної ділянки, розміщення об'єктів нерухомості,

розташованих на земельній ділянці, та складається з використанням даних державного земельного кадастру.

**Кадастрові обміри:** 1) комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема меж землеволодінь, землекористувачів з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів (карт), що служать основою для різних кадастрів; 2) це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Кадастровий обмір включає: геодезичне встановлення меж земельної ділянки та відновлення меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

**Казенні підприємства** створюються у галузях народного господарства, в яких: законом дозволено здійснення господарської діяльності лише державним підприємствам; основним (понад п'ятдесят відсотків) споживачем продукції (робіт, послуг) виступає держава; за умовами господарювання неможлива вільна конкуренція товаровиробників чи споживачів; переважаючим (понад п'ятдесят відсотків) є виробництво суспільно необхідної продукції (робіт, послуг), яке за своїми умовами і характером потреб, що ним задовольняються, як правило, не може бути рентабельним; приватизацію майнових комплексів державних підприємств заборонено законом.

**Каналізація** – сукупність споруд та мереж, призначених для відведення та очищення стічних вод.

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

**Капітальне будівництво** – процес створення нових, а також розширення, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів (з урахуванням проектних робіт, проведення торгів (тендерів) у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що буду-

ються, а також придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів).

**Кар'єр:** 1) сукупність відкритих гірничих виробок, призначених для розробки родовища корисних копалин; 2) гірниче підприємство, що добуває рудні та нерудні корисні копалини відкритим способом.

**Картографічна інформація** – зафіксоване значення астрономо-геодезичних, висотних та гравіметричних вимірів, дані топографічного та картографічного характеру, аерокосмічних знімачь.

**Картографічний моніторинг** – відстежування відповідності карти (плану) сучасному стану місцевості;

**Категорії доріг** – критерій, який характеризує економічне значення автомобільної дороги в загальній транспортній мережі та інтенсивність руху на ній. Існує п'ять категорій доріг. Відповідно до категорії визначають усі технічні параметри дороги.

**Керуючий санацією** – фізична особа, яка відповідно до рішення арбітражного суду організовує здійснення санації боржника;

**Кіоск** – торговельний об'єкт для організації роздрібного продажу товарів, який має постійне просторове місцезнаходження, займає окрему закриту споруду некапітального типу на одне робоче місце без торговельної зали для покупців та додаткової площі для розміщення запасу товарів.

**Кіоски ресторанного господарства** – робочі місця повинні бути обладнані як у відкритих літніх площадках, але немає століків і стільців для обслуговування відвідувачів.

**Кладовище** – відведена в установленому законом порядку земельна ділянка з облаштованими могилами та/або побудованими крематоріями, колумбаріями чи іншими будівлями та спорудами, призначеними для організації поховання та утримання місць поховань.

**Клопотання:** 1) письмове звернення з проханням про визнання за особою відповідного статусу, прав тощо; 2) це письмове звернення до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про необхідність вжиття заходів щодо забезпечення дотримання вимог земельного законодавства.

**Книга записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі** – це документ суворого обліку, який є складовою частиною державного реєстру земель та містить



відомості про зареєстровані державні акти на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою та договори оренди (суборенди) землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок.

**Коефіцієнт асиметрії** — числова характеристика розподілу ймовірностей дійсної випадкової величини.

**Коефіцієнт варіації** — відносна величина, що служить для характеристики коливання (мінливості) ознаки. Являє собою відношення середнього квадратичного відхилення  $\tau$  до середнього арифметичного  $X$ , виражається у відсотках:  $v = \tau/X[1]$ . Коефіцієнт варіації застосовується тоді, коли необхідно оцінити мінливість ознак об'єкта, які виражені в різних одиницях вимірювання. Варіювання вважається слабким, якщо  $v < 10\%$ , якщо  $v$  від 11-25%, то середнім і значним при  $v > 25\%$ .

**Коефіцієнт профільного нагромадження гумусу, або КПНГ** — співвідношення між умістом гумусу в профілі ґрунту та кількістю фізичної глини в ньому, і коефіцієнт відносної акумуляції гумусу (КВАГ), тобто співвідношення між умістом гумусу й фізичної глини в шарі 0-30 см, віднесеної до 10% останньої.

**Коефіцієнт родючості ріллі господарства** – грошова оцінка одного гектара ріллі господарства, поділена на середню грошову оцінку одного гектара ріллі в районі;

**Колективне сільськогосподарське підприємство** – є добровільним об'єднанням громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і діє на засадах підприємництва та самоврядування.

**Комплексне використання родовищ корисних копалин** – видобуток усіх корисних копалин родовища і виділення наявних корисних компонентів та їх промислове використання, а також використання відходів, що утворюються у процесі видобутку і переробки мінеральної сировини.

**Комунальна організація (установа, заклад)** – утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління.

**Консервація земель:** 1) виведення з господарського обороту (сільськогосподарського або промислового) земель на певний термін для здійснення заходів щодо відновлення родючості та екологічно задовільного стану ґрунтів, а також для встановлення або повернення (відновлення) втраченої екологічної рі-

вноваги у конкретному регіоні; 2) припинення господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

**Контроль за використанням та охороною земель** полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.

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

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

**Контурна оцінка земель** – це візуальне визначення якості землі на основі даних про родючість ґрунтів, рельєф, місце розташування та інші індивідуальні особливості земельних ділянок, за яким вони поділяються на кращі, середні та гірші.

**Кореляція** – у математиці і природознавстві: 1) співвідношення, відповідність, взаємозв'язок предметів або понять; 2) залежність між явищами або величинами (параметрами), що не має чіткого функціонального характеру. Математичною мірою кореляції двох випадкових величин слугує коефіцієнт кореляції. Кореляція може бути позитивною та негативною (можлива також ситуація відсутності статистичного зв'язку – наприклад, для незалежних випадкових величин). Негативна кореляція – кореляція, за якої збільшення однієї змінної пов'язане зі зменшенням іншої, при цьому коефіцієнт кореляції від'ємний. Додатна кореляція – кореляція, за якої збільшення однієї змінної пов'язане зі збільшенням іншої, при цьому коефіцієнт кореляції додатний.

**Корисні копалини:** 1) природні мінеральні речовини, які можуть використовуватися безпосередньо або після їх обробки; 2) природні мінеральні утворення органічного і неорганічного походження у надрах, на поверхні землі, у джерелах вод і газів, на дні водоймищ, а також техногенні мінеральні утворен-

ня в місцях видалення відходів виробництва та втрат продуктів переробки мінеральної сировини, придатні для промислового використання.

**Кошторис** – ціна у договорі підряду може бути визначена у кошторисі. Якщо робота виконується відповідно до кошторису, складеного підрядником, кошторис набирає чинності та стає частиною договору підряду з моменту підтвердження його замовником. Кошторис на виконання робіт може бути приблизним або твердим. Кошторис є твердим, якщо інше не встановлено договором. Зміни до твердого кошторису можуть вноситися лише за погодженням сторін. У разі перевищення твердого кошторису усі пов'язані з цим витрати несе підрядник, якщо інше не встановлено законом. Якщо виникла необхідність проведення додаткових робіт і у зв'язку з цим істотного перевищення визначеного приблизного кошторису, підрядник зобов'язаний своєчасно попередити про це замовника. Замовник, який не погодився на перевищення кошторису, має право відмовитися від договору підряду. У цьому разі підрядник може вимагати від замовника оплати виконаної частини роботи. Підрядник, який своєчасно не попередив замовника про необхідність перевищення приблизного кошторису, зобов'язаний виконати договір підряду за ціною, встановленою договором. Підрядник не має права вимагати збільшення твердого кошторису, а замовник – його зменшення в разі, якщо на момент укладення договору підряду не можна було передбачити повний обсяг роботи або необхідні для цього витрати. У разі істотного зростання після укладення договору вартості матеріалу, устаткування, які мали бути надані підрядником, а також вартості послуг, що надавалися йому іншими особами, підрядник має право вимагати збільшення кошторису. У разі відмови замовника від збільшення кошторису підрядник має право вимагати розірвання договору.

**Кошторисна вартість проектно-вишукувальних робіт** – вартість, визначена на підставі діючих норм з урахуванням усереднених показників вартості складових цих робіт.

**Критерій** (грец. крипріон – мірило) називає те, що має бути в основі достовірності знань про родючість ґрунтів.

**Культурна спадщина** – сукупність успадкованих людством від попередніх поколінь об'єктів культурної спадщини.

**Культуртехнічна меліорація земель** передбачає проведення впорядкування поверхні землі та підготовку її до використан-

ня для сільськогосподарських потреб. З цією метою здійснюються такі заходи, як викорчування дерев і чагарників, розчищення від каміння, зрізування купин, вирівнювання поверхні, меліоративна оранка, залуження, влаштування тимчасової вибіркової мережі каналів.

**Ландшафт** означає територію, як це розуміється людьми, характер якої є результатом дії та взаємодії природних та/або людських факторів, як це визначено в статті 1 глави 1 Європейської Конвенції про ландшафти (20 жовтня 2000 р., Флоренція, Італія).

**Ландшафтне різноманіття** – формальне визначення існуючих в певний час чисельних зв'язків між індивідумом або суспільством та топографічно визначеною територією, наявність яких є результатом дій природних та людських факторів та їхніх комбінацій протягом певного часу.

**Ландшафтні об'єкти культурної спадщини** – природні території, які мають історичну цінність. Лес – пухка нешарувата осадова порода світло-жовтого кольору, яка складається переважно із зерен кварцу, польових шпатів, слюди і інших мінералів із загальною пористістю 40-55%, вапнякувата.

**Лізинг** – це господарська діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингодержувачу) на визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингодержувачем періодичних лізингових платежів.

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

**Лікувальні водні об'єкти** – водні об'єкти, що мають природні лікувальні властивості, належать до категорії лікувальних, якщо їх включено до спеціального переліку. Перелік водних об'єктів, віднесених до категорії лікувальних, із зазначенням запасів вод та їх лікувальних властивостей, а також інших сприятливих для лікування і профілактики умов, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням Міністерства охорони здоров'я України, Державного комітету України по геології і

використанню надр і Державного комітету України по водному господарству.

**Лікувально-оздоровча місцевість** – природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

**Ліміт на утворення відходів** – максимальний обсяг відходів, на який у суб'єкта права власності на відходи (далі – власник відходів) є документально підтверджений дозвіл на передачу їх іншому власнику (на розміщення, утилізацію, знешкодження тощо) або на утилізацію чи розміщення на своїй території.

**Лінії регулювання забудови** – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

**Ліс** – це сукупність землі, рослинності, в якій домінують дерева та чагарники, тварин, мікроорганізмів та інших природних компонентів, що в своєму розвитку біологічно взаємопов'язані, впливають один на одного і на навколишнє середовище.

**Лісовпорядкування** включає систему державних заходів, спрямованих на забезпечення ефективної охорони і захисту, раціональне використання, підвищення продуктивності лісів та їх відтворення, оцінку лісових ресурсів, а також підвищення культури ведення лісового господарства.

**Лісокористувачі** – юридичні і фізичні особи, яким надані в постійне або тимчасове користування земельні ділянки лісового фонду.

**Лісокультурні роботи** – роботи зі штучного створення лісових насаджень. Вони включають: збирання та оброблення лісового насіння, обробіток ґрунту в лісорозсадниках та в місцях вирощування стиглого лісу, висівання обробленого насіння в оброблений ґрунт або пересаджування в нього молодих рослин, догляд за ними шляхом механічного оброблення ґрунту або іншими способами, що протидіють розвитку небажаної рослинності в місцях штучного вирощування дерев

**Ліцензійні умови** – установлений з урахуванням вимог законів вичерпний перелік організаційних, кваліфікаційних та інших спеціальних вимог, обов'язкових для виконання під час про-

вадження видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню.

**Ліцензія** – документ державного зразка, який засвідчує право суб'єкта господарювання-ліцензіата на провадження зазначеного в ньому виду господарської діяльності протягом визначеного строку за умови виконання ліцензійних умов. Відносини, пов'язані з ліцензуванням певних видів господарської діяльності, регулюються законом.

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

**Ліцензування діяльності щодо користування надрами** – це єдиний порядок надання спеціальних дозволів (ліцензій) на користування ділянкою надр з відповідною метою.

**Локальний моніторинг земель** – моніторинг земель на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

**Любительське і спортивне рибальство** – вилов риби, добування водних безхребетних і збирання водних рослин у спеціально визначених для цього водоймах (їх ділянках) з метою особистого споживання за умови дотримання встановлених правил рибальства та водокористування.

**Магазин** – роздрібні торгові підприємства, що займають окреме приміщення або будівлю і мають торговий зал для покупців; палатки, кіоски займають окреме приміщення, але не мають торгового залу для покупців

**Майно:** 1) майном визнається сукупність речей та інших цінностей (включаючи нематеріальні активи), які мають вартісне визначення, виробляються чи використовуються у діяльності суб'єктів господарювання та відображаються в їх балансі або враховуються в інших передбачених законом формах обліку майна цих суб'єктів. Залежно від економічної форми, якої набуває майно у процесі здійснення господарської діяльності, майнові цінності належать до основних фондів, оборотних засобів, коштів, товарів; 2) майном як особливим об'єктом вважають окрему річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки; 3) майном, яке може оцінюватися, вважають об'єк-

ти в матеріальній формі, зокрема земельні ділянки, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, зокрема об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

**Майнове право** – права володіння, користування і розпорядження своїм майном. Конвенція про міждержавний лізинг (ст.1) м. Москва, 25 листопада 1998 року Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, зокрема права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

**Майновий пай:** 1) грошовий еквівалент трудового внеску кожного працівника в колективне надбання (майно) за період роботи в господарстві (на дату паювання); 2) частка майна члена підприємства у пайовому фонді, виражена у грошовій формі та у відсотках розміру пайового фонду; 3) вартісна частина у майні КСП окремого працівника, яка фіксується на певну дату (розпаювання).

**Мала архітектурна форма для здійснення підприємницької діяльності** – невелика (площею до 30 м<sup>2</sup>) споруда торговельно-побутового призначення, яка виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без спорудження фундаменту

**Малопродуктивні землі** – сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

**Матеріальні носії секретної інформації** – матеріальні об'єкти, в тому числі фізичні поля, в яких відомості, що становлять державну таємницю, відображені у вигляді текстів, знаків, символів, образів, сигналів, технічних рішень, процесів тощо.

**Межа району, села, селища, міста, району у місті** – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій. Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів. Включення

земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх виділення (викуп) відповідно до цього Кодексу.

**Межування земель** – комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних утворень, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка

**Меліоровані землі:** 1) угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації; 2) (зрошувані, осушені) – це частина земельних угідь, на яких проведено комплекс інженерно-гідротехнічних заходів з метою регулювання водноповітряного режиму, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення їх екологічного стану, запобігання впливу негативних природних явищ.

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

**Методичні підходи** – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

**Містобудівна документація** – затвержені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій.

**Місце розміщення малої архітектурної форми** – земельна ділянка несільськогосподарського призначення, право на яку набувається суб'єктами підприємницької діяльності відповідно до земельного законодавства.

**Місцеві правила забудови** – нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

**Моніторинг вод** – система спостережень, збирання, обробки, збереження та аналізу інформації про стан водних об'єктів, прогнозування його змін та розробки науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття відповідних рішень;



**Моніторинг земель** – система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки. Моніторинг земель є складовою державної системи моніторингу довкілля. Залежно від цілей, спостережень і охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним. Ведення моніторингу земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з питань екології та природних ресурсів. Порядок проведення моніторингу земель установлюється Кабінетом Міністрів України.

**Моніторинг зрошуваних та осушуваних земель** – комплекс спеціальних робіт, які включають збирання, обробку, зберігання та передачу інформації про стан меліорованих земель і меліоративних систем, їх водний баланс, а також аналіз, оцінку та прогнозування можливого впливу меліоративних заходів на навколишнє природне середовище.

**Надлишкове майно** – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

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

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

**Населені пункти** – міста, селища міського типу, населені пункти сільської місцевості.

**Національна інфраструктура геопросторових даних** – сукупність нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, технологічних засобів та людських ресурсів, необхідних для збирання, оброблення, зберігання, розповсюдження та використання геопросторових даних на основі забезпечення широкого регламентованого доступу до них державних і недержавних організацій та громадськості.

**Національний моніторинг земель** – моніторинг земель на всіх землях у межах території України.

**Національні природні парки** – природоохоронні, рекреаційні, культурно-освітні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

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

**Незаконне володіння чужим майном** – володіння чужим майном без законних підстав або коли такі підстави раніше були, а потім відпали, наприклад, після закінчення строку договору майнового найму.

**Незалежна оцінка майна** – оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання.

**Необ'єктивна оцінка** – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки;

**Непроведення рекультивації порушених земель** – невиконання комплексу організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою.

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

**Нерухоме майно (нерухомість)** – нерухомим майном визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок,

дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств»; Нерухомість, відмінна від землі, поділяється на: а) будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; б) споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель. Правовий режим нерухомого майна поширюється на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти.

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

**Нерухомі речі** – до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомих речей може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

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

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

**Об'єкт бонітування** – це пізнавальна дійсність, що входить у коло практичної і пізнавальної діяльності людини.

**Об'єкт археологічної спадщини (археологічний об'єкт)** – місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль), їхні частини, пов'язані з ними території чи водні об'єкти, створені людиною, незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цін-

ності з археологічного, антропологічного та етнографічного поглядів і повністю або частково зберегли свою автентичність.

**Об'єкт будівництва** – нерухомість, будівництво якої організує забудовник та фінансування будівництва якої здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів

**Об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість)** – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

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

**Об'єкти благоустрою:** 1) території загального користування: а) парки (гідропарки, лугопарки, лісопарки, парки культури та відпочинку, парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва, спортивні дитячі, історичні, національні, меморіальні та інші), рекреаційні зони, сади, сквери та майданчики; б) пам'ятки культурної та історичної спадщини; в) майдани, площі, бульвари, проспекти; г) вулиці, дороги, провулки, узвози, проїзди, пішохідні та велосипедні доріжки; ґ) пляжі; д) кладовища; е) інші території загального користування; 2) прибудинкові території; 3) території будівель та споруд інженерного захисту територій; 4) території підприємств, установ, організацій та закріплені за ними території на умовах договору. До об'єктів благоустрою можуть належати також інші території в межах населеного пункту.

**Об'єкти дорожнього сервісу** – спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів, майданчики для стоянки транспортних засобів, майданчики відпочинку, видові майданчики, автозаправні станції, пункти технічного обслуговування, мотелі, пункти приймання їжі та питної води, автопавільйони, туалети, урни та контейнери для сміття.

**Об'єкти земельних відносин** – землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, зокрема на земельні частки (паї).

**Об'єкти землеустрою** – територія України; території адміністративно-територіальних утворень або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

- Об'єкти моніторингу ґрунтів** – землі сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги, землі тимчасової консервації).
- Об'єкти незавершеного будівництва** – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;
- Об'єкти оренди** – земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.
- Об'єкти оцінки** – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.
- Об'єкти оцінки земель** – територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.
- Об'єкти оцінки у матеріальній формі** – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.
- Об'єкти оцінки у нематеріальній формі** – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права.
- Об'єкти права приватної власності** – жилі будинки, квартири, предмети особистого користування, дачі, садові будинки, предмети домашнього господарства, продуктивна і робоча худоба, земельні ділянки, насадження на земельній ділянці, засоби виробництва, вироблена продукція, транспортні засоби, грошові кошти, акції, інші цінні папери, а також інше майно споживчого і виробничого призначення.
- Об'єкти права спільної сумісної власності подружжя** – об'єктами права спільної сумісної власності подружжя можуть бути будь-які речі, за винятком тих, які виключені з цивільного обороту. Об'єктом права спільної сумісної власності є заробітна плата, пенсія, стипендія, інші доходи, одержані одним із подружжя і внесені до сімейного бюджету або внесені на його особистий рахунок у банківську (кредитну) установу. Якщо

одним із подружжя укладено договір в інтересах сім'ї, то гроші, інше майно, в тому числі гонорар, вигреш, які були одержані за цим договором, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Речі для професійних занять (музичні інструменти, оргтехніка, лікарське обладнання тощо), придбані за час шлюбу для одного з подружжя, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя

**Об'єкти сервісу** – станції та пункти технічного обслуговування, пункти миття автомобілів, засоби технічного обслуговування (оглядові естакади та ін.), автозаправні та газозаправні станції, придорожні ринки, пункти торгівлі, харчування (споруди побутово-торговельного призначення), у т.ч. влаштовані за допомогою встановлення малих архітектурних форм, стоянки автомобілів (стоянки та майданчики для короткочасної зупинки, майданчики для відпочинку, охоронювані стоянки) та оглядові площадки, готелі, мотелі, кемпінги.

**Об'єкти соціально-культурного призначення** – об'єкти охорони здоров'я, будинки-інтернати для престарілих та інвалідів, дитячі дошкільні заклади, табори відпочинку та оздоровлення дітей, об'єкти культури і аматорського спорту, заклади освіти, що перебувають на балансі підприємств;

**Обмеження речових прав на нерухоме майно (обтяження нерухомого майна)** – обмеження або заборона розпорядження нерухомим майном, установлена відповідно до правочину (договору), закону або актів органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом.

**Окупність витрат** – як показник економічної оцінки землі є відносним вираженням рівня родючості земель за рівних економічних умов господарювання.

**Оператори державного реєстру земель** – структурні підрозділи Центру державного реєстру земель, що проводять приймання, перевірку та систематизацію реєстраційних карток земельних ділянок, здійснюють видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) землі, ведуть книгу реєстрації, формують Поземельну книгу та не мають прямого доступу до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Операційні витрати** – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать

витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку.

**Оренда землі** – господарська операція, яка передбачає надання орендодавцем землі у користування іншій юридичній або фізичній особі на визначений строк, за цільовим призначенням та за орендну плату. Порядок здійснення оренди землі встановлюється відповідним законодавством.

**Орендар** – орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

**Орендна плата за землю** – це платіж, внесений орендарем орендодавцю за користування земельною ділянкою. У випадку якщо орендодавцем виступає власник землі, то орендар, уклавши при цьому договір на оренду землі з власником, сплачує власнику орендну плату за землю, а власник, у свою чергу, сплачує на рахунок відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка, земельний податок. У випадку якщо орендодавцем землі виступає відповідна місцева рада, орендар, уклавши з нею договір на оренду землі, самостійно сплачує орендну плату за землю на рахунок відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка. При цьому договір на оренду землі є підставою для сплати орендної плати за землю.

**Орендодавці земельних ділянок** – громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повнова-

жень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом.

**Особисте селянське господарство** – господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, зокрема й у сфері сільського зеленого туризму.

**Особливо цінні землі:** чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення.

**Охорона ґрунтів** – система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля.

**Охорона земель** – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.



**Охоронна зона кабельних і повітряних ліній електрозв'язку** – смуги (ділянки) землі, водного простору або просіки, розміри яких визначаються Правилами охорони ліній електрозв'язку, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 року N 135 [135-96-п] (із змінами та доповненнями), та проектною документацією.

**Охоронна зона кабельних ліній електропередачі і кабельних ліній зв'язку** – ділянка землі вздовж підземних КЛ, обмежена уявними вертикальними площинами, розташованими з обох боків лінії від крайніх кабелів на відстані 1 м для КЛ і 2 м для КЛЗ. Частина водного простору від водної поверхні до дна вздовж підводних КЛ і КЛЗ, обмеженого уявними вертикальними площинами, розташованими з обох боків лінії від крайніх кабелів на відстані 100 м.

**Охоронна зона об'єктів магістрального трубопровідного транспорту** – земельна ділянка, прилегла до об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, обмежена умовними лініями з обох боків трубопроводу паралельно його осі (об'єкту), на якій обмежується провадження господарської діяльності.

**Охоронна зона повітряних ліній електропередачі і кабельних ліній електропередачі** – смуги (ділянки) землі, водного, повітряного простору, розміри яких визначаються ДНАОП 0.00-1.21-98

**Охоронна зона повітряних ліній електропередачі і повітряних ліній зв'язку** – зона вздовж ПЛ, що є земельною ділянкою і повітряним простором, обмеженими вертикальними уявними площинами, що розташовані з обох боків лінії від крайніх проводів за не відхиленого їхнього положення на відстані, м: – для ПЛ напругою до 1 кВ та ПЛЗ – 2 – для ПЛ 1, 3, 6, 10, 20 кВ – 10 – для ПЛ 35 кВ – 15 – для ПЛ 110 кВ – 20 – для ПЛ 154, 220 кВ – 25 – для ПЛ 330, 400, 500 кВ змінного струму і 800 кВ постійного струму – 30 – для ПЛ 750 кВ – 40 Зона вздовж переходів ПЛ через водойми (річки, канали, озера тощо), що є повітряним простором над водною поверхнею водойм, обмеженим вертикальними уявними площинами, які розташовані з обох боків лінії від крайніх проводів за не відхиленого їхнього положення для судноплавних водойм на відстані 100 м, для несудноплавних – на відстані, передбаченій для встановлення охоронних зон уздовж ПЛ, що проходять по суші.

- Охоронна зона теплових мереж** – землі вздовж теплових мереж для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля.
- Охоронні зони** – ділянки землі, прилеглі до земель залізничного транспорту загального користування і необхідні для забезпечення збереження, міцності та стійкості споруд, пристроїв та інших об'єктів залізничного транспорту
- Оцінка об'єктів у матеріальній формі** – оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності; оцінка земельних ділянок.
- Оціночна вартість** – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.
- Оціночні процедури** – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки;
- Оцінювач.** 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». Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок не може бути особа, яка має судимість за корисливі злочини, якщо ця судимість не погашена і не знята в установленому законом порядку.
- Павільйон** – торговельний об'єкт у роздрібній торгівлі, який призначається для організації продажу товарів кінцевим споживачам, розміщується в окремій споруді полегшеної конструкції та має торговельну залу для покупців.
- Палатки, кіоски, магазини** – це роздрібні торгові підприємства, що займають окреме приміщення або будівлю і мають торговий зал для покупців; палатки, кіоски – займають окреме приміщення, але не мають торгового залу для покупців.
- Пам'ятка археології (археологічна пам'ятка)** – об'єкт археологічної спадщини національного або місцевого значення, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

**Пам'ятки природи** – пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне і пізнавальне значення, з метою збереження їх у природному стані.

**Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва** – найбільш визначні та цінні зразки паркового будівництва з метою охорони їх і використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

**Пасажи́рська будівля** – будівля на станції, де відсутній вокзал, з приміщеннями, обладнаними для оформлення проїзних документів, багажних та вантажобагажних квитанцій, очікування поїзда.

**Паспорт автомобільної дороги** – узагальнений документ, в якому містяться всі технічні, господарські, економічні та оціночні дані про дорогу та дорожні споруди за станом на строк первинного технічного обліку і відображаються всі наступні зміни стану дороги, будівель і споруд, зокрема роботи, які виконуються за середнім і капітальним ремонтом.

**Паспорт прив'язки малої архітектурної форми** включає план прив'язки малої архітектурної форми на топографо-геодезичній основі, текстові та графічні матеріали щодо естетичного, кольорового вирішення та інженерного забезпечення об'єкта.

**Паспорт прив'язки об'єкта** – план ділянки дороги в масштабі 1:500 (або детальна схема із зазначенням категорії дороги, ширини смуги відведення) на відстані 200 м в обидва боки від місця розміщення об'єкта з прив'язкою перехресть, примикань, транспортних і штучних споруд, дорожніх знаків та розмітки, напрямних пристроїв та огороження, а також існуючих об'єктів сервісу та спеціальних конструкцій.

**Паспорт промислової ділянки** – документ, який містить назву, карту-схему, номер, місцезнаходження та фізико-географічну характеристику промислової ділянки.

**Паспорт річки** – це уніфіковане зведення основних даних про водний режим, фізико-географічні особливості, використання природних ресурсів і екологічну обстановку в її басейні, а також відпрацювання рекомендацій щодо підвищення стійкості екологічної системи.

- Передавальні пристрої** – земельні поліпшення, створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації тощо будь-якого походження та виду на відстань (лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо);
- Пересувна мала архітектурна форма** – споруда, яка не має закритого приміщення для тимчасового перебування людей – торговельне обладнання, низькотемпературний прилавок, лоток, емність, торговельний автомат, інші пристрої для сезонної роздрібною торгівлі та іншої підприємницької діяльності.
- Період порушення земельного та водоохоронного законодавства** – це період з моменту початку аварійного забруднення довкілля до моменту його припинення, підтверджених протоколом, актом або іншим документом, складеним компетентним органом.
- Підземна розробка родовищ** – видобування корисних копалин з надр земної кори, які мають або не мають безпосереднього виходу на її поверхню.
- Під'їзд до об'єкта** – спеціально побудована автомобільна дорога для в'їзду (виїзду) на територію об'єкта сервісу.
- План генеральний** – частина проекту з комплексним вирішенням питань планування та благоустрою об'єкта будівництва, розміщення будівель, споруд, транспортних комунікацій, інженерних мереж, організацій і систем господарського та побутового обслуговування.
- План земельної ділянки** – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.
- Планування ландшафту** – активна діяльність, спрямована у майбутнє, щодо поліпшення, відновлення або створення ландшафтів. Європейська ландшафтна конвенція (ст.1) м. Флоренція, 20 жовтня 2000 року
- Планування території** – процес регулювання використання територій, яка полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень.

**Плата за землю** справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

**Площа посівів сільськогосподарських культур** – частина ріллі або інших розораних угідь, яка фактично зайнята посівами: озимими, які посіяні восени минулого року, що збереглися до закінчення весняної сівби, та ярими культурами під урожай поточного року.

**Площадки відпочинку** – майданчик поблизу автомобільної дороги для тривалої зупинки транспортних засобів та відпочинку учасників руху. На площадці відпочинку за функціональним призначенням розрізняють зону стоянки автомобілів, зону відпочинку, санітарно-гігієнічну зону зі сміттєзбірником і туалетом.

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

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

**Пожежостійкі узлісся** – смуги листяних або мішаних деревостанів завширшки 150 – 200 м, смуги хвойних насаджень завширшки 200 – 300 м навколо пожежонебезпечних ділянок хвойного лісу, а також ці смуги, що розташовані навколо лісних селищ, дачних ділянок, лісних кордонів.

**Поземельна книга** – це документ, який є складовою частиною державного реєстру земель, і містить відомості про земельну ділянку, в тому числі кадастровий план, відомості про державний акт на право власності на землю, державний акт на право постійного користування землею, договір оренди землі та власника, користувача, орендаря (суборендаря) земельної ділянки і формується за допомогою автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Пологі схили** – схили стрімкістю до 11 градусів.

**Порушення вимог щодо охорони надр** – самовільна забудова площ залягання корисних копалин, невиконання правил охорони надр і вимог щодо охорони доквілля, будівель і споруд від шкідливого впливу робіт, зв'язаних з користуванням надрами, знищення або пошкодження спостережних режимних свердловин на підземні води, а також маркшейдерських і геодезичних знаків.

**Порушення правил використання земель** – використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень.

**Постійний відвал розкривних порід або відходів виробництва** – гірничотехнічна споруда, що призначена для складування розкривних порід або відходів виробництва в зовнішніх відвалах або внутрішніх відвалах у проектних контурах кар'єрів, які в міру відпрацювання балансових запасів мінеральної сировини не переміщуватимуться у межах проектних контурів кар'єрів до кінця відпрацювання балансових запасів мінеральної сировини.

**Поточна вартість** – вартість, приведена до відповідності цінам на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

**Пояснювальна записка** – документ, що пояснює зміст окремих положень основного документа (плану, звіту, проекту).

**Правила благоустрою території населеного пункту** – нормативно-правовий акт, яким установлюється порядок благоустрою та утримання територій об'єктів благоустрою. Правила розробляють для всіх сіл, селищ, міст і затверджують відповідні органи місцевого самоврядування. Орган місцевого самоврядування забезпечує вільний доступ населення до затверджених Правил. Правила складаються з текстової та графічної частин. Текстова частина Правил включає: 1) визначення сфери дії Правил та учасників правовідносин у цій сфері; 2) забезпечення державних, громадських та приватних інтересів, відкритості та доступності Правил; 3) участь громадян, громадських організацій у виконанні Правил; 4) порядок громадського обговорення проекту Правил; 5) порядок внесення змін до Правил; 6) порядок здійснення благоустрою та утримання територій об'єктів благоустрою; 7) заходи з реалізації проекту благоустрою території населеного пункту; 8) вимоги до впорядкування територій підприємств, установ, організацій; 9) вимоги до утримання зелених насаджень на об'єктах благоустрою загального користування (міських лісів, парків, скверів, бульварів, садів, рекреаційних зон тощо); 10) вимоги до утримання будівель і споруд інженерного захисту терито-

рії; 11) вимоги до санітарного очищення території; 12) інші вимоги, передбачені цим та іншими законами; 13) перелік установлених законом обмежень (обтяжень) на використання земельних ділянок об'єктів благоустрою; 14) здійснення контролю за виконанням Правил; 15) встановлена законом відповідальність громадян та юридичних осіб за порушення Правил; 16) перелік законодавчих та нормативно-правових актів, на основі яких діють Правила. Текстова частина Правил благоустрою території населеного пункту може включати інші питання відповідно до законодавства. Графічна частина Правил включає: 1) план благоустрою території населеного пункту з визначенням заходів з реалізації цього плану та термінів їх виконання; 2) схему обмежень використання територій об'єктів благоустрою; 3) схему меж об'єктів благоустрою населеного пункту з визначенням балансоутримувачів цих об'єктів, а також меж територій закріплених за підприємствами, установами, організаціями. До складу графічної частини Правил може бути включено іншу технічну документацію з питань благоустрою території населених пунктів.

**Право власності на землю** – право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України [254к/96-ВР], цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України), земельні ділянки не повертаються.

**Право земельного сервіту** – право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі наявним шляхом; в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопрово-

дів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; е) право прогону худоби наявним шляхом; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути.

**Право контролю** – повноваження, отримані згідно із законодавством або відповідною угодою, які впливають на стратегію та/або дають змогу вирішувати питання управління певним підприємством. Права контролю враховуються під час проведення оцінки шляхом застосування контрольної надбавки або контрольної знижки.

**Право користування чужим майном** (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

**Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном** полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо.

**Право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше п'яти років та довгостроковою – не більше 50 років. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповно-



важені ними особи. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

**Право постійного користування земельною ділянкою** – право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

**Правочин** – дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

**Приаеродромна територія** – (прилегла до аеродрому зона контролю і обліку об'єктів та перешкод) – обмежена встановленими розмірами місцевість навколо аеродрому, над якою здійснюється маневрування повітряних суден.

**Прибудинкова територія** – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

**Прибудовані приміщення** – приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

**Придорожні насадження** – дерева і чагарники в смузі відводу, які служать для технічних цілей (захисту дороги від снігу, піску, ерозії ґрунту, для оптичного орієнтування водіїв, запобігання засліпленню водіїв світлом фар), для екологічних цілей (захист від пилу, шуму, загазованості повітря), а також для архітектурно-художнього оформлення дороги і ув'язки її з навколишнім ландшафтом.

**Приміщення** – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

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

**Припис** – обов'язкова для виконання письмова вимога державного інспектора, яка видається юридичним і фізичним особам з метою припинення виявленого порушення земельного законодавства та усунення його наслідків.

**Природно-заповідний фонд** – ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища. До природно-заповідного фонду України належать: – природні території та об'єкти – природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища; – штучно створені об'єкти – ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва.

**Природно-сільськогосподарське районування земель** – поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель. Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначає Кабінет Міністрів України.

**Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель** – поділ території з урахуванням природних та агробіологічних вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, а також територій, які мають відповідну схожість за визначеними ознаками.

**Причал:** 1) комплекс будівель та гідротехнічних споруд, які функціонують у складі порту, пристані або самостійно і призначені для підходу, швартування, стоянки та обслуговування суден, посадки і висадки пасажирів, вантажних операцій тощо; 2) берегова споруда або природний берег, який призначено для здійснення відправки пасажирів та перевантаження вантажів.

**Причальна споруда** – гідротехнічна споруда для швартування суден.

**Проект будівництва (об'єкт експертизи)** – будь-який з елементів інвестиційного проекту будівництва (реконструкції, технічного переоснащення та ін.) підприємства, будівлі або споруди, включаючи обґрунтування інвестицій, техніко-економічне обґрунтування, проект та інші види документації, пов'язані з проектуванням та будівництвом об'єктів, які становлять інтерес для двох та більше Сторін. Угода про міждержавну експертизу проектів будівництва, які становлять взаємний інтерес для держав-учасниць співдружності Незалежних Держав (ст.1) м. Саратов, 13 січня 1999 року

**Проект забудови територій** – документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

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

**Проектна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва

**Промислова ділянка** – рибогосподарський водний об'єкт або його частина, що закріплюється державним органом рибоохорони за окремим користувачем для здійснення промислу та відтворення водних живих ресурсів.

**Противерозійні насадження** – насадження для захисту укосів і схилів від води і вітру.

**Прямі збитки** – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування неотриманих майбутніх вигод;

**Псування земель** – порушення природного стану земель, яке здійснюється без обґрунтованих проектних рішень, погоджених та затверджених в установленому законодавством порядку, забруднення їх хімічними, біологічними та радіоактивними речовинами, в тому числі тими, що викидаються в атмосферне повітря, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, неочищеними стічними водами, порушення родючого шару ґрунту, невиконання вимог встановленого ре-

жиму використання земель, а також використання земель у спосіб, що погіршує їх природну родючість.

**Пункти продажу товарів:** магазини та інші торгові точки, які знаходяться в окремих приміщеннях, будівлях або їх частинах і мають торговельний зал для покупців або використовують для торгівлі його частину; кіоски, палатки та інші малі архітектурні форми, які займають окремі приміщення, але не мають вбудованого торговельного залу для покупців; автомагазини, розвозки та інші види пересувної торговельної мережі; лотки, прилавки та інші види торгових точок у відведених для торговельної діяльності місцях, крім лотків, прилавків, що надаються в оренду суб'єктам підприємницької діяльності – фізичним особам та знаходяться в межах спеціалізованих підприємств сфери торгівлі – ринків усіх форм власності; стаціонарні, малогабаритні і пересувні автозаправні станції, заправні пункти, які здійснюють торгівлю нафтопродуктами та стиснутим газом; фабрики-кухні, фабрики-заготівельні, їдальні, ресторани, кафе, закусочні, бари, буфети, відкриті літні майданчики, кіоски та інші пункти громадського харчування; оптові бази, склади-магазини або інші приміщення, які використовуються для здійснення оптової торгівлі за готівкові кошти, інші готівкові платіжні засоби та з використанням кредитних карток.

**Ради** – сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами. Обласні та районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст, у межах повноважень, визначених Конституцією України, цим та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами.

**Радіаційно небезпечні землі** – це землі, на яких неможливе подальше проживання населення, одержання сільськогосподарської та іншої продукції, продуктів харчування, що відповідають республіканським та міжнародним допустимим рівням вмісту радіоактивних речовин, або які недоцільно використовувати за екологічними умовами.

**Районний коефіцієнт родючості ріллі** – середня грошова оцінка одного гектара ріллі у районі, взята за одиницю.

**Реалізація продукції (робіт, послуг)** – це господарча операція суб'єкта підприємницької діяльності, що передбачає передачу права власності на продукцію (роботи, послуги) іншому суб'єкту підприємницької діяльності в обмін на еквівалентну суму коштів або боргових зобов'язань. Для цілей оподаткування датою реалізації вважається дата передачі права власності на зазначену продукцію (роботи, послуги) згідно з базисними умовами поставки, визначеними сторонами, незалежно від строків здійснення оплати.

**Реальний власник** – суб'єкт господарювання, який за рахунок контролю над учасником конкурсу буде мати вирішальний вплив на господарську діяльність відкритого акціонерного товариства, створеного на базі підприємства, що має стратегічне значення для економіки і безпеки держави (надалі – стратегічно важливе підприємство) у разі придбання учасником конкурсу контрольного пакета акцій цього товариства.

**Регіон:** 1) територія Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. ЗАКОН УКРАЇНИ Про стимулювання розвитку регіонів (ст.1) м. Київ, 8 вересня 2005 року N 2850-IV; 2) суб'єкт системи адміністративно-територіального устрою: Автономна Республіка Крим, області, міста Київ та Севастополь.

**Регіональний моніторинг земель** – моніторинг земель на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;

**Регіональні ландшафтні парки** – природоохоронні рекреаційні установи місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

**Регіональні правила забудови** – нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок. Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону (крім міст обласного значення, республіканського значення Автономної Республіки Крим у разі затвердження відповідними радами місцевих правил забудови, а також міст Києва та Севастополя). Регіональні правила доповнюються поло-

женнями, які є характерними для цієї місцевості, з урахуванням регіональних особливостей та належать до компетенції органів виконавчої влади і місцевого самоврядування.

**Регулювання ландшафту** – діяльність, з погляду сталого розвитку, спрямовану на забезпечення постійного утримання ландшафту для узгодження змін, спричинених соціальними, економічними та екологічними процесами та керування ними.

**Регуляторна діяльність** – діяльність, спрямована на підготовку, прийняття, відстеження результативності та перегляд регуляторних актів, яка здійснюється регуляторними органами, фізичними та юридичними особами, їх об'єднаннями, територіальними громадами в межах, у порядку та у спосіб, що встановлені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

**Реєстр гідротехнічних споруд** – база даних, що включає відомості про спеціалізацію гідротехнічних споруд, їх технічні характеристики, інформацію про фактичний стан гідротехнічних споруд.

**Реєстр прав власності на нерухоме майно:** 1) інформаційна система, яка містить відомості про зареєстровані права власності, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, правовстановлювальні документи, на підставі яких здійснено реєстрацію прав власності; 2) єдина комп'ютерна база даних, яка забезпечує зберігання інформації про права власності на нерухоме майно, її видання та захист від несанкціонованого доступу.

**Реєстратори державного реєстру земель** – структурні підрозділи Центру державного земельного кадастру, які мають доступ та вносять відомості до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру, ведуть Поземельну книгу, здійснюють видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) землі, а також ведуть книгу реєстрації.

**Реєстраційна картка земельної ділянки** – документ, який є складовою частиною Поземельної книги, і містить відомості, що вносяться до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

**Реєстраційний (кадастровий) округ** – територія адміністративно-територіальної одиниці (місто, район), у межах якої діє один місцевий орган державної реєстрації прав.

**Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна** – номер запису у Реєстрі прав.

**Реєстрація землеволодінь та землекористувань** – складова автоматизованої системи державного земельного кадастру, яка складається з комп'ютерної бази даних, що містить відомості про складання та видачу державних актів на право приватної власності на землю, на право колективної власності на землю, на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, порядок, функціонування і ведення якої встановлює Держкомзем України.

**Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду** – сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їх природних комплексів.

**Рекультивация порушених земель** – комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель. Землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивации

**Рентний дохід (земельна рента)** – дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

**Речові права на чуже майно:** 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

**Рибогосподарський водний об'єкт:** 1) водний об'єкт (його частина), що використовується для рибогосподарських цілей; 2) усі поверхневі, територіальні і внутрішні морські води, які використовуються (можуть використовуватися) для промислового добування, вирощування чи розведення риби та інших об'єктів водного промислу або мають значення для природного відтворення їх запасів, а також виключна (морська) економічна зона та акваторія у межах континентального шельфу України.

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

**Рілля** – земельні ділянки, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників і теплиць. До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасу худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.

**Річки.** До великих належать річки, які розміщені у кількох географічних зонах і мають площу водозбору понад 50 тис. км<sup>2</sup>. До малих належать річки з площею водозбору до 2 тис. км<sup>2</sup>. До середніх належать річки, які мають площу водозбору від 2 до 50 тис. км<sup>2</sup>.

**Родовища корисних копалин:** 1) нагромадження мінеральних речовин в надрах, на поверхні землі, в джерелах вод та газів, на дні водоймищ, які за кількістю, якістю та умовами залягання є придатними для промислового використання; 2) сукупність зближених покладів корисних копалин у надрах, а також у місцях складування відходів виробництва або втрат продуктів переробки сировини, які за кількістю та умовами залягання є придатними для промислового використання.

**Родючість ґрунту** – здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту.

**Розміщення відходів** – зберігання та/або захоронення відходів у спеціально відведених для цього місцях чи об'єктах.



**Розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель** – добування корисних копалин, будівництво очисних споруд, меліоративних систем та інших об'єктів з порушеннями вимог земельного законодавства України, затвердженої документації із землеустрою, що призводять до ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування і забруднення земель, засмічення відходами та інших негативних процесів на тій чи іншій земельній ділянці, а також на суміжних земельних ділянках, що викликає необхідність встановлення обмежень (обтяжень) використання цих земель.

**Розробники технічної документації** – розробниками технічної документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

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

**Садиба** – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

**Садовий будинок** – будинок для літнього (сезонного) використання.

**Самовільне водокористування** – самовільне захоплення, використання вод без спеціального на те дозволу.

**Самовільне зайняття земельних ділянок** – будь-які дії особи, які свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у природі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації.

**Самовільне захоплення водних об'єктів** – несанкціоноване захоплення водних об'єктів природного і штучного походження загального користування та прибережних захисних смуг з метою власного використання або справляння плати за аматорське та спортивне рибальство.

**Самочинне будівництво** – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом,

якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

**Санітарно-захисна зона** – територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої заборонено проживання населення та ведення господарської діяльності, розміри якої встановлюються проектною документацією відповідно до державних нормативних документів.

**Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів** – документ, що підтверджує факт реєстрації фізичної особи (оцінювача) в Державному реєстрі оцінювачів та напрями і спеціалізації оцінки майна. У свідоцтві зазначаються напрями і спеціалізації, які підтверджені відповідними кваліфікаційними документами оцінювача (кваліфікаційними свідоцтвами оцінювача), що були подані з метою реєстрації.

**Сервітут.** Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, право володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої його встановлено. Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі наявним шляхом; в) право прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відведення води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби наявним шляхом; є) право прогону худоби наявним шляхом; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути

**Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності** – суб'єкта господарювання – документ, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямами оцінки майна, що в ньому зазначені. Сертифікат видається в порядку, встановленому законодавством, Фондом державного майна України. Форма сертифіката встановлюється зазначеним органом. У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволено практичну діяльність. Сертифікат підписує керівник Фонду державного майна України та засвідчує печаткою. Сертифікат видається строком на три роки та може бути анульований з підстав, зазначених у відповідному законі.

**Система геодезичних координат (geodetic datum)** – мінімальний набір параметрів, необхідних для визначення місця розташування й орієнтації місцевої системи відліку відносно глобальної системи відліку/координат.

**Система землеустрою** включає: а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою; б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою; в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою; г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях (далі – загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях); г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою; д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою; е) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

**Система моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення** – складова частина державної системи моніторингу довкілля і являє собою систему спостережень, збирання, оброблення, передавання, збереження та аналізу інформації про зміни показників якісного стану ґрунтів, їх родючості, розроблення науково обґрунтованих рекомендацій щодо прийняття рішень про відвернення та ліквідацію наслідків негативних процесів.

**Сільська місцевість** – території, що знаходяться за межами міст і є переважно зонами сільськогосподарського виробництва та сільської забудови.

**Сільське господарство (сільськогосподарське виробництво)** – вид господарської діяльності з виробництва продукції, яка пов'язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання в сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі.

**Сільськогосподарська продукція** – будь-яка продукція тваринного і рослинного походження, що підпадає під визначення першої – двадцять четвертої груп Української класифікації товарів зовнішньоекономічної діяльності.

**Сільськогосподарський товаровиробник** – фізична або юридична особа незалежно від форми власності та господарювання, в якій валовий доход, отриманий від операцій з реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва та продуктів її переробки, за наявності сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень тощо) та/або поголів'я сільськогосподарських тварин у власності, користуванні, зокрема на умовах оренди, за попередній звітний (податковий) рік перевищує 75 відсотків загальної суми валового доходу. Це обмеження не поширюється на осіб, які ведуть особисте селянське господарство.

**Сільськогосподарські угіддя** – земельні ділянки, які систематично використовуються для одержання сільськогосподарської продукції і включають у себе рілля, перелogi, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища.

**Складові автомобільної дороги загального користування у межах смуги відведення** – земляне полотно, проїзна частина, дорожнє покриття, смуга руху, споруди дорожнього водовідводу, штучні споруди, інженерне облаштування: спеціальні споруди та засоби, призначені для забезпечення безпечних та зручних умов руху (освітлення, технологічного зв'язку, вимірювання вагових і габаритних параметрів транспортних засобів, примусового зниження швидкості руху), об'єкти дорожнього сервісу та архітектурне облаштування: архітектурні споруди та декоративні насадження, що призначені для забезпечення естетичного вигляду автомобільних доріг; технічні засоби організації дорожнього руху, автопавільйони, лінійні споруди і комплекси, що забезпечують функціонування і збереження доріг; зелені насадження. Розміщення інших об'єктів у

межах смуги відведення без погодження з власниками доріг не допускається. До складових автомобільної дороги загально-го користування, що знаходяться за межами смуги відведення, належать об'єкти дорожнього сервісу, архітектурне облаштування, будівлі та споруди, що забезпечують її функціонування: виробничі бази та придорожні кар'єри, лінійні жилі будинки, лінійні та інші споруди для виконання ремонтів та утримання доріг, їх збереження і контролю дорожнього руху, комплекси дорожнього сервісу; поромні переправи, снігозахисні споруди, протилавинні і протисельові споруди, уловлювальні з'їзди; майданчики для стоянки транспортних засобів, відпочинку, видові, для складування дорожньо-будівельних та інших матеріалів; нагірні канали, випарні басейни, відкриті та закриті дренажні системи.

**Складові відомчих (технологічних) автомобільних доріг** – земляне полотно, проїзна частина, споруди дорожнього водовідведення, штучні споруди та технічні засоби організації дорожнього руху.

**Складові вулиць і доріг міст та інших населених пунктів** – проїзна частина вулиць і доріг, трамвайне полотно, дорожнє покриття, штучні споруди, споруди дорожнього водовідведення, технічні засоби організації дорожнього руху, зупинки міського транспорту, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки, зелені насадження, наземні та підземні мережі.

**Смуга відведення** – земельні ділянки, що надаються в установленому порядку для розміщення автомобільної дороги.

**Смуга прибережна** – ділянка контакту суші та моря, що включає природні комплекси берега та прилеглої морської акваторії.

**Смуги відведення з особливим режимом користування** – для потреб експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування магістральних, міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних споруд, а також водойм і гребель на річках устанавлюються смуги відведення з особливим режимом користування. Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому поряд-

ку. Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

**Снігозахисні насадження** – один з основних та економічних видів пасивного захисту автомобільних доріг від снігових заносів і, залежно від обсягів снігоприносу, створюються у вигляді однієї або кількох смуг, а за невеликих (до 25 м<sup>3</sup>/м) обсягів – у вигляді живоплотів з ялини або чагарників.

**Спеціалізоване майно** – майно, що зазвичай, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу;

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

**Спеціальний дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) земельних ділянок** (далі – дозвіл) – офіційний документ, який видається на підставі затвердженого в установленому законом порядку проекту землеустрою і дає право власнику земельної ділянки чи землекористувачу на зняття та перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) земельної ділянки.

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

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

**Ставка капіталізації** – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіта-

лізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

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

**Стрімкі схили** – схили стрімкістю 21 – 30 градусів на південних і 21 – 35 градусів на північних схилах.

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

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

**Суб'єкти земельних відносин** – громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

**Суб'єкти землеустрою** – органи державної влади та органи місцевого самоврядування; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій; землевласники та землекористувачі.

**Суб'єкти оціночної діяльності** – суб'єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

**Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель** – органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юри-

дичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок; юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку; фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельно-оціночних робіт у встановленому законом порядку; юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

**Суб'єкти права власності на землю:** 1) а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності. 2) Суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом.

**Схема планування території** – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин

**Територіальна громада:** 1) жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр; 2) спільнота мешканців, жителів населених пунктів (сіл, селищ, міст), об'єднана загальними інтересами власного життєзабезпечення, самостійного, в межах законів, вирішення питань місцевого значення як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.



**Територіальне море** – прибережні морські води завширшки 12 морських миль, відлічуваних від лінії найбільшого відпливу як на материку, так і на островах, що належать Україні, або від прямих вихідних ліній, що з'єднують відповідні точки. Географічні координати цих точок затверджуються в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. В окремих випадках інша ширина територіального моря України може встановлюватися міжнародними договорами України, а у разі відсутності договорів – відповідно до загальновизнаних принципів і норм міжнародного права.

**Територія:** 1) частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами; 2) сукупність земельних ділянок, які використовуються для розміщення об'єктів загального користування: парків, скверів, бульварів, вулиць, провулків, узвозів, проїздів, шляхів, площ, майданів, набережних, прибудинкових територій, пляжів, кладовищ, рекреаційних, оздоровчих, навчальних, спортивних, історико-культурних об'єктів, об'єктів промисловості, комунально-складських та інших об'єктів у межах населеного пункту.

**Техніко-економічне обґрунтування** – документ, у якому відображаються основні технічні, організаційні, економічні та інші показники проекту.

**Техногенно забруднені землі** – землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. До техногенно забруднених земель належать землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо. Під час використання техногенно забруднених земель враховують особливості режиму їх використання. Особливості режиму і порядку використання техногенно забруднених земель встановлює законодавство України.

**Тимчасові користувачі земельних ділянок лісового фонду** – підприємства, установи, організації, об'єднання громадян, релігійні організації, іноземні юридичні особи та громадяни, яким за погодженням з постійними лісокористувачами надано земельні ділянки лісового фонду для спеціального використання лісових ресурсів, потреб мисливського господарства, куль-

турно-оздоровчих і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт у порядку, визначеному лісовим законодавством, без їх вилучення у постійних лісокористувачів. Тимчасове користування лісовими ресурсами може здійснюватися на умовах оренди в порядку, визначеному законодавством.

**Товарна сільськогосподарська продукція** – продукція сільськогосподарського виробництва, призначена для реалізації;

**Топографо-геодезична і картографічна діяльність** – наукова, виробнича, управлінська та інша діяльність юридичних і фізичних осіб, спрямована на вивчення параметрів фігури Землі, створення державної астрономо-геодезичної і гравіметричної мережі України, геоінформаційних систем, топографічних та кадастрових карт (планів);

**Урожайність** – вихідний показник економічної оцінки землі, оскільки відмінності в родючості ґрунту зумовлюють різну урожайність сільськогосподарських культур. За даними урожайності встановлюють числові співвідношення й забезпечують зівставну оцінку якості земель. Для економічної оцінки землі включають культури, які характерні для території земельно-оцінного району і мають важливе виробниче й товарне значення (основні зернові культури, цукровий буряк, льон, соняшник тощо).

**Утримання будинків і прибудинкових територій** – господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

**Утримання в належному стані території** – використання її за призначенням відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, місцевих правил забудови, правил благоустрою території населеного пункту, а також санітарне очищення території, її озеленення, збереження та відновлення об'єктів благоустрою.

**Фактичний вік земельних поліпшень** – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;

**Фізичний знос** – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

- Форма правочину.** Правочин може вчинятися усно або в письмовій формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом.
- Форми допуску до державної таємниці залежно від ступеня секретності інформації:** форма 1 – для роботи з секретною інформацією, що має ступені секретності «особливої важливості», «цілком таємно» та «таємно»; форма 2 – для роботи з секретною інформацією, що має ступені секретності «цілком таємно» та «таємно»; форма 3 – для роботи з секретною інформацією, що має ступінь секретності "таємно
- Функціональний аналог** – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;
- Функціональний знос** – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;
- Хімічна меліорація земель** – передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на поліпшення фізико-хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, їх хімічного складу.
- Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;
- Ціна земельної ділянки** – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця;
- Ціна земельної ділянки** – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця.
- Часткова економічна оцінка земель** – визначення ефективності вирощування певних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Основними показниками часткової оцінки землі за ефективністю вирощування окремих сільськогосподарських культур є урожайність відповідних культур, окупність витрат на їх вирощування та диференціальний дохід.
- Чистий операційний дохід** – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.
- Члени фермерського господарства:** подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, ви-

знають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства. Членами фермерського господарства не можуть бути особи, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом).

**Шкала (вимірювань)** — зіставлення результатів вимірювання якої-небудь величини й точок на числовій прямій. Термін «шкала» в метрологічній практиці має, принаймні, два різних значення:

- шкалою або точніше шкалою вимірювань називають прийнятий за угодою порядок визначення та позначення всіляких проявів (значень) конкретної властивості (величини);
- шкалою засобу вимірювань називають відлікові пристрої аналогових засобів вимірювань.

**Юридична особа** – організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді.

Навчальне видання

**Ступень Михайло Григорович**  
**Микула Олег Ярославович**  
**Радомський Степан Степанович**  
**Таратуда Руслана Богданівна**  
**Гулько Роман Йосипович**  
**Ковалишин Олександра Федорівна**  
**Курильців Роман Михайлович**  
**Нестеренко Галина Богданівна**  
**Шпик Наталія Романівна**  
**Малахова Світлана Олександрівна**  
**Черевко Зоряна Юріївна**  
**Музика Наталія Миронівна**  
**Бочуляк Ярослав Ярославович**

## ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

Підручник

За загальною редакцією  
доктора економічних наук, професора  
М.Г. Ступеня

Редагування            Л.М. Талюта, І.О. Серова  
Макетування         І.О. Серова

Підписано до друку 17.01.2014. Формат 60х84/16.  
Папір офсет. №1. Гарнітура Palatino Linotype. Друк офс.  
Наклад 500 примірників, Зам. № 4

ДУ «НМЦ «Агроосвіта»  
Київ-151, вул. Смілянська, 11  
тел. 249-94-04

Фірма «Інтас»