



Міністерство освіти і науки України
ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет лісового господарства, деревооброблювальних
технологій та землевпорядкування
Кафедра управління земельними ресурсами, геодезії та
кадастру

Т.В. Анопрієнко

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Конспект лекцій

для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
денної (заочної) форми навчання
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»
освітньої програми «Оцінка землі та нерухомого майна»

Харків

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ БІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет лісового господарства, деревооброблювальних технологій
та землевпорядкування
Кафедра управління земельними ресурсами, геодезії та кадастру

Т.В. Анопрієнко

ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Конспект лекцій

для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
денної (заочної) форми навчання
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»
освітньої програми «Оцінка землі та нерухомого майна»

Затверджено
рішенням Науково-методичної ради
факультету лісового господарства,
деревооброблювальних технологій
та землевпорядкування
Протокол № 1 від 28.08.2024 р.

Харків

УДК 332.6(042.4)
А 69

Схвалено
на засіданні кафедри управління земельними ресурсами, геодезії та кадастру
Протокол № 1 від 28.08.2024 р.

Рецензенти:

І.В. Кошколда, доктор екон. наук, проф. Державного біотехнологічного університету

Т.Ю. Білоусько, нанд. екон. наук, доц. Державного біотехнологічного університету

А 69 Анопрієнко Т. В. Експертна грошова оцінка земельних ділянок: конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної (заочної) форми навчання за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Оцінка землі та нерухомого майна» / Т. В. Анопрієнко / – Електрон. дані. – Х. : ДБТУ, 2024. – 68 с.

Конспект лекцій з дисципліни «Експертна грошова оцінка земельних ділянок» складений відповідно до програми навчальної дисципліни. У конспекті лекцій висвітлені теоретичні аспекти експертної грошової оцінки земельних ділянок різних категорій земель.

Призначено для здобувачів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, а також інженерів-землевпорядників, оцінювачів землі та нерухомості.

УДК 332.6(042.4)

Відповідальний за випуск: Т. В. Анопрієнко, кандидат економічних наук, доцент

© Анопрієнко Т.В., 2024

© ДБТУ, 2024

ЗМІСТ

	стор.
Вступ	6
1. Загальні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок та прав на них.....	7
1.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	7
1.2 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	9
1.3 Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	16
1.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки.....	19
2. Експертна грошова оцінка забудованих земельних ділянок.....	28
2.1 Загальні засади оцінки забудованих земельних ділянок.....	28
2.2 Методичний підхід капіталізація чистого операційного або рентного доходу.....	30
2.3 Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення.....	31
2.4 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.....	32
3. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	34
3.1. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	34
3.2. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.....	38
3.3. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.....	41

4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення.....	47
4.1 Діагностичні ознаки едатоїв.....	47
4.2 Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу.....	58
4.3. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.....	60
Список джерел.....	68

ВСТУП

У сучасних умовах господарювання актуальним стало питання визначення реальної вартості земельних ділянок та прав на них. Розвиток ринку землі та нерухомості, обумовив потребу в підготовці професійних оцінювачів, експертів з оцінки майна, у тому числі земельних ділянок та прав на них.

Конспект лекцій з дисципліни «Експертна грошова оцінка земельних ділянок» призначений для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти денної та заочної форм навчання за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Оцінка землі та нерухомого майна». У конспекті наведені теоретичні основи експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель та форм власності.

Тема 1. Загальні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок та прав на них

План

1.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

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

1.3 Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.

1.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки.

1.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні

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

земель; ринкової вартості земельних ділянок під час укладання цивільно-правових угод.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні

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

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

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

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

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

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в разі:

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

- рішення суду;
- за згодою сторін.

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

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;
- оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;
- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

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

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

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

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахуванні витрат на земельні поліпшення.

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

призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [12], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [13], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

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

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

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

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

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

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

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

– оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;

– експертними радами саморегулювальних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

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

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

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

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

Законодавством передбачена відповідальність та вирішення спорів за

порушення законодавства у сфері оцінки земель.

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

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

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової ціни (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставної, страхової, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або в інший спосіб відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;
- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;
- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

1.3 Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок

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

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахуванні витрат на земельні поліпшення.

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

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та

земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки.

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

$$Ц_{кп} = \frac{D_0}{C_k}, \quad (1.1)$$

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

D_0 – чистий операційний або рентний дохід, грн;

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. Разом із тим вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{D_{oi}}{(1 + C_k)^i} + P, \quad (1.2)$$

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

D_{oi} – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

P – поточна вартість реверсії;

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

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або

шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. Вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{за} = Ц_a + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{aj}, \quad (1.3)$$

де $Ц_{за}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн;

$Ц_a$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{aj}$ – різниця (поправка) у ціні (+, -) продажу a -ї подібної земельної ділянки відносно оцінюваної ділянки, за j -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на

ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їхнього використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (1.4)$$

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

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

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

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

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

1.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

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

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

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

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

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

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

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

Завдання на оцінку повинно містити:

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

Істотними умовами договору є об'єкт оцінки; мета оцінки; вид вартості, що підлягає визначенню; дата оцінки та строку виконання робіт; розмір і порядок оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

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

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

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

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

оцінюваної земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як

капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

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

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

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

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

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

У разі використання методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

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

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

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх

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

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

До звіту включаються:

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

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

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

- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;

- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

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

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

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

До звіту додаються відповідні розрахунки.

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

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

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

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

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

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

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

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

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

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації

чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

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

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

Контрольні запитання

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Хто може виступати суб'єктами оціночної діяльності?
6. Що є об'єктом оцінки?
7. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
8. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
9. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
10. Чи підлягають державній експертизі земельпорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
11. Чи підлягають рецензуванню звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?

12. Які особи можуть здійснювати рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?

13. Якими є підстави для рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?

14. Що таке саморегулювні організації оцінювачів? Розкрити мету їхнього створення і функціонування.

15. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.

16. Подати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

17. Подати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.

18. Подати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.

19. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.

20. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

21. Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Тема 2. Експертна грошова оцінка забудованих земельних ділянок

План

- 2.1 Загальні засади оцінки забудованих земельних ділянок.
- 2.2 Методичний підхід капіталізація чистого операційного або рентного доходу
- 2.3 Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення.
- 2.4 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

2.1 Загальні засади оцінки забудованих земельних ділянок

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

Основні поняття:

валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від реалізації прав на земельну ділянку;

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

вартість земельної ділянки - еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець;

дата оцінки - дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

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);

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

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

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;

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

модальне значення скоригованих цін продажу - найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

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

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

обмежений ринок - ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена;

оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку земельної ділянки;

реверсія - очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогнозним;

рентний дохід (земельна рента) - дохід, який можна отримати із землі як

фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки;

рентний дохід - дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки;

ставка капіталізації - коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

ціна - сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки 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;

чистий операційний дохід - різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попиту на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення;

чистий операційний дохід - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу.

2.2 Методичний підхід капіталізація чистого операційного або рентного доходу

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

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

ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

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

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

2.3 Методичний підхід урахування витрат на земельні поліпшення

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

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

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

2.4 Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок

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

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

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

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

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їхньої прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу

загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

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

Контрольні запитання

1. Якими є особливості оцінки забудованих земельних ділянок?
2. Скільки діє методик експертної грошової оцінки земельних ділянок?
3. Які джерела інформації використовуються під час проведення експертної грошової оцінки забудованих земельних ділянок?
4. Навести порядок розрахунку експертної грошової оцінки забудованих земельних ділянок за методичним підходом капіталізація чистого операційного або рентного доходу.
5. Навести порядок розрахунку експертної грошової оцінки забудованих земельних ділянок за методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення.
6. Навести порядок розрахунку експертної грошової оцінки забудованих земельних ділянок за методичним підходом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок.

Тема 3. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення

План

3.1. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

3.2. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.

3.2.1. Оцінка орних земель.

3.2.2. Оцінка земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами

3.2.3. Оцінка земельних ділянок під багаторічними насадженнями

3.3. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.

3.1 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення

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

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

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;
- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних

ділянок для суспільних потреб чи їхнім примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [7], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [8], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

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

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

На сьогоднішній день законодавством передбачено рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

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

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

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

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

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

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

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

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

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

З метою захисту всіх суб'єктів оцінки створюються саморегулювальні організації у сфері оцінки земель, порядок утворення та діяльність яких визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їхні повноваження – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [8].

Саморегулювальні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки

земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулювальних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку.

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

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

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством регламентується Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531 [22].

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

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

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахуванні витрат на земельні поліпшення.

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

У разі зіставлення цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

3.2. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя

Розділом III Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [22] передбачена оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.

3.2.1. Оцінка орних земель

Для визначення рентного доходу із таких земельних ділянок, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує ефективне використання ділянок, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) врожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їхню природну врожайність та прибавку врожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної врожайності ґрунтів у межах оцінюваної земельної ділянки, або дані польових дослідів про врожайність 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 з різною врожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних щодо їхнього рівня, який склався в

районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

У разі віднесення частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається 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 обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

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

У разі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, 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, пов'язана із 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 та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутість схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;

– типовий набір культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

3.2.2. Оцінка земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом із рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

3.2.3. Оцінка земельних ділянок під багаторічними насадженнями

Вихідними даними для визначення витрат на земельні поліпшення є 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 оцінюються з урахуванням їх віку та стану разом із земельною ділянкою або ж окремо (тільки багаторічні насадження).

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом 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 їхню ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їхнього оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатфункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

3.3 Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою

Окремий розділ методики присвячений питанню оцінки права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою (розділ VIII) [22].

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.

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

$$Ц_{ПВ} = \sum_{t=1}^n \frac{Д_{ДІ}}{(1 + С_k)^t} + P, \quad (3.1)$$

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

$Д_{ДІ}$ – чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$С_k$ – ставка капіталізації для землі;

P – поточна вартість реверсії;

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

t – певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача визначається як поточна вартість додаткового доходу, що дорівнює різниці 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.

Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

- зіставлення цін продажу;
- капіталізація додаткового доходу орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їхню ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої 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 нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря нею чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою:

$$Ц_{ПК} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + Cк)^t}, \quad (3.2)$$

де $Ц_{ПК}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу, грн;

D_{oi} – додатковий дохід орендаря за i -й рік, грн;

$Cк$ – ставка капіталізації для землі;

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

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

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

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

Під час визначення вартості права оренди земельної ділянки або права користування нею 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 земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, у тому числі на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться 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 у випадку земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав є різницею між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їхнього встановлення.

Вартість права користування земельною 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 під час визначення вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Контрольні питання

1. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
2. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

3. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
4. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
5. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
6. Чи підлягають рецензуванню звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
7. Що таке саморегулювні організації оцінювачів? Розкрити мету їхнього створення і функціонування.
8. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.
9. Дати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
10. Дати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
11. Дати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.
12. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.
13. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.
14. Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.
15. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя?
16. Якими є особливості оцінки земельних ділянок під багаторічними насадженнями?
17. Якими є особливості оцінки земельних ділянок орних земель?
18. Якими є особливості оцінки права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою?

Тема 4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення

План

4.1 Діагностичні ознаки едатопів.

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

4.3 Оцінка земельних ділянок водних об'єктів.

4.1 Діагностичні ознаки едатопів

У природі виділяється шість типів борових умов місця виростання, які відрізняються за умовами зволоження: дуже сухий бір – A_0 , сухий – A_1 свіжий – A_2 , вологий – A_3 , сирий – A_4 і мокрий бір – A_5 (мшара – сосна на болоті).

Дуже сухий і сухий бори – A_0 , A_1 поширені в Лісостепу і Степу. На рівнині вони займають звично вершини піщаних горбів, а у південних районах – їхні схили, а також рівнинні ділянки з глибоким рівнем підґрунтових вод. Ґрунти – піщані, на гірських схилах – слабкорозвинуті, дуже кам'яністі. Для гірських борів типовими є виходи оголених материнських порід. Корінні типи лісостанів чисті сосняки III-IV класу бонітетів. У живому надґрунтовому покритті – ксерофіти оліготрофи. У пристепових борах у покритті переважають обрісники, оленячий та ісландський мохи. Характерний також дрібний зозулин льон волосоносний. Під кронами дерев обрісники поступаються мохам, переважно плеврозію з домішкою дікранума в'їчастого. Із трав'яних видів характерні цмін, толокнянка, ковила пір'яста, степова тимофіївка, гвоздика піскова, тонконіг сизий тощо. Для цих типів місцезростання відомий тільки один тип лісу – *сухий сосновий бір*.

Свіжий бір – A_2 більш поширений. На рівнинних аренах він займає рівні або слабкохвилясті місцезростання з оптимальними для сосни умовами зволоження. Ґрунти піщані, дерново-слабо або невиразно-підзолисті; підґрунтові води на

глибині 2,5–3,5 м. Корінними є чисті лісостани сосни III-IV класів бонітетів із незначною домішкою берези. У суббореватих підтипах свіжого бору в Лісостепу у природних лісостанах з'являється дуб, а у лісовій зоні – ялина. Ярус підліску відсутній. У суббореватих свіжих борах Лісостепу зустрічається зіновить, дрік; у лісовій зоні – яловець, горобина. Живе надґрунтове покриття зелено-мохово-брусницеве; брусниця, толокнянка звичайна, чебрець звичайний, золотушник, верес тощо. Серед мохів переважають плевроцій Шребера з домішкою дікранума, зозулиного льону яловцевидного та обрісників. В Україні поширений свіжий сосновий бір. Д. В. Воробйов виділяв *свіжий карпатський бір* та *гірсько-соснове криволісся свіжого бору*. Похідні лісостани – березняки.

Вологий бір – А₃ поширений у лісовій зоні. У Лісостепу зустрічається невеликими ділянками на берегових терасах річок у западинах між дюнами і часто на вузьких перехідних смугах до сфагнового болота. Ґрунти легкі, піщані, дерново-підзолисті, а у лісовій зоні, крім них, – типові підзоли з чітко вираженими елювіальним та ілювіальним горизонтами. У нижчих горизонтах видно залізо-манганові бобовини. Підстилка груба, іноді торф'яниста. Підґрунтові води на глибині 1–2 метри. Корінні лісостани – сосняки III бонітету з домішкою берези; підлісок не виражений, поодинокі зустрічаються крушина ламка, горобина, рідко – верба козяча. Живе надґрунтове покриття вологого бору – зелено-мохово-чорницеве, домінує молінія. Мохове покриття із плевроцій Шребера з домішкою дікрана в'їчастого і зозулиного льону звичайного. Для умов вологого бору визначені такі типи лісу: у рівнинних лісах України – *вологий сосновий бір*, *вологий степовий березовий бір*; у Карпатах – *вологий ялиново-сосновий бір*, *вологий гірсько-сосновий бір*, *вологий кедрово-ялицевий бір*. Похідні лісостани – березняки.

Сирий бір – А₄ у Лісостепу та в горах зустрічається рідко. Підґрунтові води залягають на глибині 0,5-1,0 м, а навесні виходять на донну поверхню. Ґрунти торф'яно-глеєво-підзолисті; шар торфу 30–40 см, нижче опідзолений піщаний шар і оглеєна підстилаюча порода. Корінний лісостан – чистий сосновий IV-III класів бонітетів, іноді з незначною домішкою берези пухнастої. Лісова підстилка

щільна, товста, типу «грубий гумус». Підліску немає, іноді зустрічається поодинокі особини верб, крушини ламкої. У живому надґрунтовому покритті пухівка піхвова, мати-й-мачуха, багно, лохина та сфагнові мохи. Види вологого бору (чорниця, брусниця, зелені мохи – плевроцій і дікран вйчастий) зустрічається тільки на мікропідвищеннях. Для умов сирого бору визначені такі типи лісу: *сирий сосновий бір* (рівнина), *сирий ялиново-сосновий* та *сирий гірсько-сосновий бір* (Карпати). Похідні лісостани – березняки.

Мокрий бір – А₃ поширений у лісовій зоні. Ґрунти торф'яно-глеєві, шар торфу досягає 40–50 см і більше. Корінні лісостани – чисті соснові V, V^a бонітетів, низькоповнотні; підлісок відсутній. Живе надґрунтове покриття із оліготрофів: пухівка піхвова, багно, лохина, мати-й-мачуха, верес болотний, журавлина, росичка; суцільне потужне мохове покриття з домінуванням сфагнума. Визначено два типи лісу: *мокрий сосновий бір* та *березово-соснове рідколісся мокрого бору*.

Субори формуються у відносно бідних умовах місцезростання, але мають вищий лісорослинний ефект порівняно з борами. Ґрунти – глинисті піски; піщані ґрунти на супісках або суглинках; на гірських схилах – гірсько-підзолисті, дуже щербенисті ґрунти, кам'янисті розсипи, і виходи скельних материнських порід. Рослинність подібна борах, але росте тут значно краще. Крім того, у суборах з'являються мезотрони і види підліску та живого надґрунтового покриття. Корінні лісостани суборів двоярусні: сосна з домішкою берези у першому ярусі, а дуб, ялина, ялиця – у другому. У підліску горобина, глід, крушина, яловець, терен, скумпія. У живому надґрунтовому покритті домінують оліготрофи, але зустрічаються і мезотрофи: грушанки, орляк, буквиця, а також мохи: гілокомій, рітідіадельфус трикутний, пір'ястий мох. Типи лісу – субори.

Дуже сухий і сухий субори – В₀ і В₁ поширені у Лісостепу на вершинах і схилах піщаних горбів. У Степу ці типи зустрічаються на терасах річок або на стрімких схилах і кам'янистих ділянках із багатішими ґрунтовими умовами, ніж у борах. Ґрунти рівнинної місцевості – глинисто-піщані або піщані з прошарками супіску і суглинку, або легкосупіщані, дерново-невиразно-підзолисті. Гумусовий

горизонт виділяється краще, ніж у сухих борах, у горах ґрунти супіщані або суглинисті, сильнокам'яністі, мілкі, з близьким заляганням піщаників, вапняків, крейди тощо. У Лісостепу корінні лісостани чисті сосняки або з невеликою домішкою берези; дуб у бороватих (бідних) підтипах росте у підліску, а у сугрудоватих (багатих) підтипах формує низький другий ярус. Бонітет сосни B_0 – IV, B_1 – III, а у свіжуватому підтипі – II. У підліску, крім дуба, дрік красильний, зіновать, а у більш південних і посушливих умовах – вишня степова, роза корична, бобівник, карагана чагарникова. У живому надґрунтовому покритті зустрічаються: костриця овеча, ковила пір'яста, тонконіг сизий, тимофіївка степова, куничник наземний, буквиця, деревій звичайний, котячі лапки, нечуйвітер волохатий, смілка поникла, золота розга, букашник гірський, герань криваво-червона, цмин, звіробій диркуватий, купина лікарська, вероніка колосиста, сон-трава, зозулин льон волосоносний. У сухих суборах визначено три типи лісу. Похідні лісостани – чисті сосняки і дубняки.

Свіжий субір – B_2 , поширений в Лісостепу і Степу. Ґрунти глинисто-піщані і супіщані, або піски, що підстелені супісками, чи суглинками, дерново-, слабо- і невиразнопідзолисті. Підґрунтові води – на глибині 2–4 метри. Корінні лісостани – двоярусні з сосною у першому ярусі, іноді з домішкою берези, осики, дубом або ялиною – у другому (залежно від кліматичних умов) ярусі. На межі ареалів дуба та ялини в складі лісостанів наявні обидві породи. В ареалі бука він також входить до складу 2-го ярусу або знаходиться у підліску. У свіжих суборах сосна досягає найвищої продуктивності – I бонітету, а у сугрудоватих підтипах суборів – I^a. У цьому едатопі сосна відрізняється високою якістю деревини, добре очищається від сучків. У підліску зустрічаються крушина ламка, горобина, а на півдні – зіновать, дрік красильний. Живе надґрунтове покриття за складом і розвитком краще, ніж у свіжих борах: орляк, куничник лісовий, суниця, брусниця, герань криваво-червона, буквиця, перстач, підмаренник північний, купина лікарська, грушанки однобока та зонтична; часто зустрічається: медунка вузьколиста, вероніка лікарська і дібровна, костриця овеча, верес, сон-трава тощо. У моховому покритті переважає мох Шребера та дікран в'їчастий, з участю

зозулиного льону ялівцевого та гільокомію. У свіжому суборі визначено вісім типів лісу, серед яких три – у Карпатах.

Вологий субір – В₃ поширений у лісовій зоні, зустрічається у Лісостепу невеличкими ділянками на піщаних терасах. Ґрунти за механічним складом подібні до В₂, але більш опідзолені з ознаками глеєватості в нижніх горизонтах. Корінні лісостани двоярусні; у першому ярусі сосна II бонітету, з домішкою берези й осики; у свіжоватих підтипах – I бонітету, а у сируватих – III. Коренева система сосни поверхнева, тому вона вітровальна. У другому ярусі, залежно від кліматичних умов, ростуть: дуб, ялина, бук, ялиця, сосна кедрова. У живому надґрунтовому покритті: чорниця, рідко брусниця, верес, вероніка, молінія, мар'яник, а також мезотрофи орляк, грушанки тощо. У моховому покриві мох пір'ястий, гільокомій, дікран в'їчастий. У вологих суборах виділено 14 типів лісу, з яких 9 – у Карпатах. Похідні деревостани – чисті сосняки, ялинники, березняки, осичники, дубняки тощо.

Сирий субір – В₄ зустрічається у південній половині Лісової зони та в Лісостепу – виключно на понижених ділянках і на околицях боліт; у горах – у долинах із надлишком зволоження. Ґрунти – торф'яно-підзолисті та торф'яно-глеєво-підзолисті різного механічного складу. Рівень підґрунтових вод на глибині до 1 м протягом вегетаційного періоду. Корінні лісостани двоярусні з сосною III-IV бонітетів. Характерна домішка берези пухнастої. Підлісок із крушини ламкої, горобини, ялівця, верби (козяча, сіра тощо). У живому надґрунтовому покритті: чорниця, молінія, лохина, багно, орляк, тонконіг тощо. Серед мохів типові субореві види: плевроцій, дікран, гільокомій, мох пір'ястий, які займають мікропідвищення. Характерна велика кількість зозулиного льону звичайного та різних видів сфагнума. В умовах сирих суборів визначено сім типів лісу, з них у Карпатах – 4. Похідні лісостани – чисті сосняки, ялинники, березняки.

Мокрий субір – В₅ поширений у лісовій зоні, рідко – у Лісостепу. Формується навкруги боліт, а на півдні займає замкнуті улоговини. Ґрунти торф'яно-глеєві, шар торфу досягає 1,5 метра. Корінні лісостани із сосни IV-V

бонітетів, розімкнуті, зі значною домішкою берези та сірої і чорної вільхи. У живому надґрунтовому покритті домінують осоки, лохина, мати-й-мачуха, багно, журавлина, вовче тіло болотне, росичка, бобівник трилистий, підмаренник болотний і багонний. У мокрому суборі виділено два типи лісу.

Сугруди – С об'єднують відносно багаті місцезростання. Ґрунти-супіски, піски з прошарками суглинків, глинисті піски, дуже еродовані лісові суглинки та чорноземи; у горах – кам'янисті бурі лісові опідзолени.

Дуже сухі та сухі сугруди – С₀ і С₁, зустрічаються рідко, тільки в Лісостепу і Степу (сухі сугруди найбільш поширені у гірських лісах Криму). Деревостани сосни в сухих сугрудах досягають II бонітету, а у свіжоватих підтипах із дуба формується другий ярус, до якого входять також клени, липа, рідко граб. У дуже сухих сугрудах деревостани прості, одноярусні, чисті дубові IV бонітету. До складу деревостанів сухих сугрудів зрідка входять груша, яблуня, черешня, береза. У добре вираженому підліску клен татарський, вишня степова, бруслина бородавчаста, рідко терен, свидина, глід. Живе надґрунтове покриття різноманітне; характерні види: купена лікарська, ломинос, фіалка пухнаста, буквиця, гравілат, конвалія тощо. Зустрічається також яглиця, душиця, тонконіг, герань криваво-червона тощо. У дуже сухому сугруді визначено два, а в сухому – 5 типів лісу. Похідні деревостани – порослеві дубняки, зріджені кленовники, чагарникові хащі.

Свіжий сугруд – С₂ поширений у Лісостепу, а в Степ заходить невеличкими ділянками. У Карпатах зустрічається рідко на висотах 600–1 300 м над рівнем моря на випнутих елементах схилів південної експозиції. Ґрунти різноманітні за механічним складом: дерново-слабопідзолисті, сірі лісові, еродовані чорноземи, кам'янисті бурі лісові тощо. Корінні лісостани за складом багатоярусні і високопродуктивні. У Лісовій зоні та Лісостепу ростуть сосняки I^a I^b бонітетів із домішкою берези й осики, в другому ярусі яких – ялина, дуб, липа, клен гостролистий тощо, іноді в третьому ярусі граб. *Сосна у свіжому сугруді досягає найвищої продуктивності.* У Лісостепу верхній ярус корінних лісостанів утворюється із сосни і дуба, тобто формуються типи лісу – *свіжі судіброви.* У

Прикарпатті та Карпатах у першому ярусі свіжих сугрудів домінує бук, ялиця з домішкою ялини, іноді берези, осики. Тут формуються типи лісу – *свіжі субучини та суяличини*.

Підлісок у лісостанах свіжих сугрудів добре виражений, із ліщини, калини, горобини, крушини ламкої, бруслини бородавчастої, жимолості, а в степових свіжих сугрудах – вишня степова, жостір, бобівник тощо. Живе надґрунтове покриття дуже різноманітне: яглиця, куничник лісовий, деревій, герань лісова, суниця, чина весняна, орляк, фіалка собача і дивна, зірочник ланцетолистий, купена лікарська, маренка запашна, буквиця тощо. У хвойних деревостанах у покритті мохи: плеуроцій, дікран, гільокомій, рітідіадельфус трикутний. Для умов свіжого сугруду визначено 14 типів лісу. Похідні деревостани – чисті березняки, сосняки, осичники, дубняки, липняки, грабняки.

Вологий сугруд – С₃ – один із найпоширеніших едатоців Лісової зони, невеличкі ділянки зустрічаються в Лісостепу та Степу. Найпоширеніший у Карпатах. Ґрунти в лісовій зоні – типові підзолисті, у Лісостепу та Степу – менш підзолисті піщані та супіщані, у горах – бурі лісові. Корінні лісостани за складом і формою аналогічні свіжому сугруду, але продуктивність сосни тут на один клас бонітету нижча, а ялини і дуба – вища, ніж у свіжих сугрудах. Основні лісоформувальні породи вологого сугруду: сосна, модрина, ялина, сосна кедрова, дуб, бук, ялиця, липа, граб, клени, береза, осика. Сосна звичайна у більшості типів лісу займає перший ярус. У лісостепу її деревостани досягають I і I^a бонітетів; дуб – I і II, бук – II і III, а ялина – II і I бонітетів. У підліску завжди ліщина, бруслина бородавчата, жимолость, горобина, крушина ламка, калина тощо. Живе надґрунтове покриття залежно від зімкнутості намету – рідке або відсутнє, а розростається лише у вікнах, на зріджених ділянках та галявинах. Постійно зустрічається: яглиця, квасениця, хвоц лісовий, зірочник ланцетолистий, грушанки круглолиста й однобока, костяниця, чорниця, копитень, куничник лісовий, герань лісова, орляк, папороть жіноча тощо. У хвойних лісостанах розвинуте мохове покриття із гільокомія, плеуроція, рітідіадельфуса, дікрана, пір'ястого моху, зозулиного льону звичайного. У

вологодому сугруді рівнинних умов визначено 12, а в Карпатах – 17 типів лісу. Похідні лісостани: березняки, грабняки, дубняки, сіровільшаники, ялинники тощо.

Сирий сугруд – С₄ зустрічається на невеликих ділянках у Лісостепу та на півночі Степу в улоговинах арен, у долинах річок вузькими смугами, що відділяють субори від чорновільхових трясовин. Ґрунти темні, сірі, лісові, наносні, глеєві та глеєваті, трофність яких обумовлена складом твердої фази або ґрунтово-підґрунтових вод, які залягають на глибині 0,5–1,5 метра. Едифікатором сирих сугрудів у різних кліматичних районах є ялина, вільха чорна, сосна, дуб, ялиця, граб, сіра вільха тощо. Майже всі вони пониженої продуктивності порівняно з вологим сугрудом, мають поверхневу кореневу систему, погано очищаються від сучків, вітровальні. Вивороти, а також нерівномірне накопичення і дескрукція органічної речовини сприяють утворенню різко вираженого бугристого мікрорельєфу. У підліску горобина, жимолость, крушина ламка, яловець, бруслина бородавчаста, а в замулених варіантах типу – черемха, смородина чорна. Живе надґрунтове покриття комплексне: на мікропідвищеннях – чорниця, квасениця, ожина волосиста, зелені мохи тощо, а на мікропониженнях – щучка, папороть жіноча, хвощ лісовий, калюжниця болотна, хвощ болотний, гравілат річковий тощо. У сирому сугруді у різних кліматичних умовах рівнин визначено 4, а в Карпатах – 6 типів лісу. Похідні лісостани: березняки, чисті сосняки, ялинники, осичники та сіровільшаники.

Мокрий сугруд – С₅ (согра) поширений у лісовій зоні, де займає пониження та околиці мохових боліт; рідко на невеликих ділянках зустрічається у Лісостепу і на півночі Степу, в улоговинах між дюнами і в долинах річок. Ґрунтові води залягають на глибині 0,5 м, іноді виходять на денну поверхню. Ґрунти болотяні, торф'яні, рідко мулкуваті. Деревостани бідного складу, розімкнуті та низької продуктивності: сосняки, березняки, чорновільшаники, а на дренованих ділянках до їхнього складу входить осика. Підлісок розвинутий погано: горобина, верби – козяча, п'ятитичинкова, попеляста; черемха, крушина ламка. У живому

надґрунтовому покритті: очерет, куничник наземний, хвощі, вовче тіло болотне, вербозілля тощо; на кочках – мезофіти. У мокрому сугруді визначено 4 типи лісу.

Груди – D – найбільш родючі едатопи, які формуються на ґрунтах з потужною ризосферою. Рослинність корінних лісостанів належить до мегатрофів, а мезотрофи дуб і ялина завжди займають у них верхній ярус. Підлісок і живе надґрунтове покриття – із мегатрофів. *Сосна в деревостанах не зустрічається.*

Дуже сухий і сухий груди – D₀ і D₁, зустрічаються рідко, лише на південній околиці Лісостепу на вузьких плато, на верхніх і середніх частинах південних схилів та у байрачному Степу – на середніх і нижніх частинах схилів. Ґрунти – сірі лісові, чорноземи і перегнійно-карбонатні. Корінні лісостани дуже сухих грудів – дубняки IV бонітету з домішкою груші і клена польового (у Придністров'ї – дуба пухнатого). У сухому груді в складі деревостану дуб III бонітету та ясен, а в другому ярусі – клен гостролистий і польовий, груша, яблуня. У підліску глід, бруслина бородавчата, кизил, гордовина, скумпія. Живе надґрунтове покриття із осоки короткокорешкової і черноколоскової, тонконога дібровного, зірочника лісового, фіалки пухнастої, деревію звичайного, розхідника волосистого, горлянки повзучої, зеленчука жовтого тощо.

У сухому груді визначено 8 типів лісу, які формуються у Лісостепу та Степу. Похідні деревостани – порослеві дубняки.

Свіжий груд – D₂ поширений у Лісостепу, часто зустрічається у степовій зоні й у горах Криму та Карпат, а в зоні широколистяних лісів – рідко. У Лісостепу займає плато а верхні, а в Степу – середні та нижні частини схилів: у Карпатах – схили південної експозиції. Ґрунти – сірі лісові, вилуговані і опідзолені чорноземи та рендзини. Деревостани високої продуктивності (I і I^a бонітетів) формуються за участю дуба, бука, явора, клена гостролистого, граба, липи, ясеня, ільмових, ялиці, ялини. Деревина високої якості. *Бук у свіжому груді має оптимальні умови зростання.* У складі підліску: ліщина, бруслина бородавчата та європейська, калина, бузина чорна, крушина ламка, свидина, глід, гордовина, кизил, терен, клен татарський тощо. У живому надґрунтовому

покритті яглиця, маренка запашна, копитень, медунка неясна, чина весняна, купена багатоквіткова, фіалка дивна, осока волосиста тощо. У зімкнутих лісостанах бука, ялини, ялиці трав'яне покриття здебільшого відсутнє. У свіжому груді визначено в різних кліматичних умовах 15 типів лісу, із них 8 у Карпатах. Похідні деревостани: чисті дубняки, грабняки, березняки, осичники, липняки, яличники, ялинники тощо.

Вологий груд – **D₃** поширений у зоні широколистяних лісів, у Західному Лісостепу і в Карпатах; рідко, на невеличких ділянках, зустрічається у Центральному Лісостепу і в байрачних степах, де займає нижні частини схилів балок і у заплавах річок. Ґрунти – сірі лісові, вилуговані опідзолені чорноземи; на Прикарпатті – дерново-підзолисті з ознаками глеєватості, у горах бурі лісові та дерново-буроземні. До складу насаджень входять усі породи, що відзначені у свіжому груді; вони досягають I і I^a бонітетів і відрізняються високоякісною деревиною. *Дуб у D₃ характеризується найкращим зростанням.* У різних кліматичних умовах верхній ярус лісостанів займають: дуб, ялина, бук, ялиця з домішкою ясеня, явора, ільмових, берези, осики, граба, клена гостролистого, липи. З ялиці часто формується другий ярус, зустрічаються і складні триярусні лісостани. У підліску, склад якого залежить від типу лісу, зімкнутості, найчастіше зустрічаються: горобина, жимолость, смородина чорна, черемха, бузина, ліщина тощо. У живому надґрунтовому покритті яглиця, копитень, горлянка повзуча, воронець колосистий, маренка запашна, папороть жіноча, зеленчук жовтий, будра, квасениця, вороняче око, кропива тощо. У вологому груді в різних кліматичних умовах визначено 20 типів лісу, з яких 12 формується у Карпатах. Похідні деревостани: грабняки, березняки, осичники, чисті дубняки, яличники, ялинники, бучинники та кленовники.

Сирий груд – **D₄** поширений у зоні широколистяних лісів, зустрічається в Лісостепу, байрачних степах і в Карпатах. Займає заплави і долини річок, улоговини, підніжжя схилів тощо. Ґрунти глеєві, мулкувато-глеєві з рівнем підґрунтових вод до 40–50 см. Мікрорельєф різко виражений, горбистий. На підвищених елементах зростає більшість деревних порід, що входять до складу

лісостану, а також трав'яне і мохове покриття. У заглибинах і виворотах коріння зростають характерні для цього едатопу види рослин із домішкою властивих вологому груду. Дуб, бук, ялина, ялиця, граб, липа, клени потерпають від поганої аерації ґрунту. Тільки для вільхи, а також тополі і верби, умови зростання тут близькі до оптимальних. У підліску зростають черемха, крушина ламка, горобина, смородина чорна. Зустрічаються також: бруслина, ліщина, свидина, калина, бузина чорна. Живе надґрунтове покриття комплексне: на мікропідвищеннях поселяються майже всі види вологих грудів, а на мікропониженнях – рослини, що характерні для сирих грудів: папороть жіноча, бальзамін нечіпай мене, хвощ лісовий, гравілат річковий, таволга в'язолиста, жовтець повзучий тощо. Моховий покрив розвинутий погано і зустрічається тільки у хвойних типах: брахітецій, клімацій деревовидний, мній, рітідіадельфус розтопирений тощо. Для сирих грудів визначено вісім типів лісу, з них у Карпатах – три. Похідні лісостани: осичники, березняки, ясенники, сіровільшаники, чорновільшаники, дубняки, берестняки.

Мокріш груд – D₅ зустрічається в Лісостепу, заплавами річок поширюється на південь аж до Чорноморського узбережжя, у Карпатах. Ґрунти торф'яністі, мулкувато-глеєві. Низинні лісові болота з близьким заляганням проточних, багатих, мінералізованих підґрунтових вод, які іноді виходять на денну поверхню. Шар торфу досягає від 30 см до кількох метрів. Мікрорельєф горбистий. У складі корінних лісостанів домінує вільха чорна I^a бонітету (найвищого). Домішка ясеня та в'яза також досягає I-I^b бонітетів. У живому покритті переважає білокрильник, частуха, бобівник трилистий, м'ята тощо. У мокрих грудях формуються вільшини (ольхи). Визначено два типи лісу: *мокрий чорновільховий груд* і *мокрий вербовий груд*.

Для визначення едатопів користуються й іншими ознаками: формою стовбура, зімкнутістю намету, характером обчищення стовбурів від сучків тощо.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Під час оцінювання земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та

призначених для вирощування лісу, чистий операційний дохід визначається на основі доходу, що його можна отримати на ринку від оренди землі за умови її найбільш ефективного використання.

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

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

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

До елементів порівняння належать:

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

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

4.3 Оцінка земельних ділянок водних об'єктів

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

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

Водночас вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення.

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

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

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

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

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

оплату маркетингових послуг.

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

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

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

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

Вартість гідротехнічного будівництва необхідно визначати на основі ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», ДБН В.2.4-1-99 «Меліоративні системи та споруди», ВНД 33-2.3-05-2001 «Гідрогеологічні вишукування та дослідження для проектування інженерного захисту територій від підтоплення», ВНД 33-2.3-04-2001 «Рибозахисні та рибопропускні споруди», ВБН Д.1.1-33-3.1-05-2003 «Вказівки щодо застосування кошторисних норм на ремонт устаткування меліоративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.1.1-33-3.1-07-2003 «Порядок визначення вартості ремонту водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд», ВБН Д.2.4-2.6-09-2003 «Водогосподарські та природоохоронні об'єкти

і споруди», ВБН Д.2.6-33-2.5-07-2003 «Збірник ресурсних елементних кошторисних норм на пусконаладжувальні роботи устаткування меліоративних систем, водогосподарських та природоохоронних об'єктів і споруд».

Вартість земельних поліпшень також можна оцінити за одиничними показниками на основі укрупнених показників віднової вартості будівель та споруд («Сборник № 37 укрупненных показателей восстановительной стоимости водохозяйственных сооружений для переоценки основных фондов», що затверджений Міністерством меліорації і водного господарства СРСР у 1970 р.). У таблиці 46 наведено відночну вартість 1 000 м³ водосховищ за повної проектної ємності (враховує будівництво: гребель земляних, кам'яно-накидних, змішаних; водоскидів і водовипусків бетонних, залізобетонних і кам'яних; кріплення укосів різних конструкцій; дренажі). Для умов Української РСР (2 територіальний пояс) вона становила залежно від місткості водосховища: до 20 млн м³ – 229 крб; 21–100 млн м³ – 168 крб; 101–200 млн м³ – 107 крб; понад 200 м³ – 46 крб.

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

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

- загальну мінералізацію та вміст іонів;
- вміст розчиненого кисню;
- каламутність, концентрацію завислих речовин;
- кислотність (рН);
- концентрацію органічної речовини;
- наявність біомаси фітопланктону («цвітіння» води);

– бактеріологічні показники (загальної чисельності бактерій, а також сапрофітних бактерій, бактерій групи кишкової палички);

– наявність фенолів, що утворюються під час розкладання фітогенного органічного матеріалу;

– гідробіологічні індекси;

– кольоровість води; наявність токсинів синьо-зелених водоростей тощо.

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

– водозабезпечення міського та сільського населення;

– промислового, енергетичного й агропромислового водопостачання;

– виробництва гідроелектроенергії;

– зрошення, обводнення, осушення та регулювання водно-повітряного режиму сільськогосподарських земель;

– ведення рибного господарства;

– водного транспорту;

– масового відпочинку населення;

– лікувально-оздоровчих та туристичних цілей.

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

Контрольні запитання

1. Навести діагностичні ознаки едатопів.

2. Якими є особливості оцінки забудованих земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

3. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу?

4. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, у межах яких розташовані водні об'єкти?

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 № 3613-VI // Офіційний вісник України від 15.08.2011. – № 60. – Стор. 64. – Ст. 2405.
3. Порядок ведення Державного земельного кадастру // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012. – № 89. – Стор. 183. – Ст. 3598.
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
5. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10/print1443505379755285>.
6. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996. – № 30. – Ст. 141.
7. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
8. Цивільний Кодекс України : станом на 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
9. Про оцінку земель : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
10. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30. Земельно-кадастрові роботи : навч. посібник / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 239 с.

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

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

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

34. Державне регулювання проведення грошової оцінки земель в Україні: монографія / І.В.Кошкालда, Т.В.Анопрієнко. – Харків. нац. аграр. ун-т ім.В.В.Докучаєва. – Харків: ТОВ «ДІСА ПЛЮС», 2021. – 222с.

35. Pilicheva M., Anopriienko T., Sauchanka V. Modern development trend of normative monetary valuation of non-agricultural land plots in Ukraine // Second International Conference on Sustainable Futures: Environmental, Technological, Social and Economic Matters (ICSF 2021). E3S Web of Conferences 280, 04006 (2021). <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202128004006> (Agricultural & Environmental Science Database (ProQuest), Chemical Abstracts Service (CAS), Conference Proceedings Citation Index

36. Khainus D., Anopriienko T., Sopov D., Iukhno A., Savchenko M. (2022) Perspectives of three-dimensional modeling of geodetic surveys in the assessment of real estate. International Conference of Young Professionals «GeoTerrace–2022», 3–5 October 2022, Lviv, Ukraine. <https://openreviewhub.org/geoterrace/paper-2022/perspectives-three-dimensional-modeling-geodetic-surveys-assessment-real>.

37. Koshkalda I., Demchuk N., Suska A., Anopriienko T., Riasnianska A. Modeling the System of Farmland Taxation. Distributed Sensing and Intelligent Systems, Proceedings of ICDSIS 2020. Springer Nature Switzerland AG 2022. – P.75-84.

38. Koshkalda I., Stupen N., Anopriienko T., Stupen O. Peculiarities of the forestland taxation system. Studies of Applied Economics Vol 39, No 7 (2021): Impact of Current Trends in Social Commerce, Economics, and Business Analytics.

39. Sadovyuy, T. Anopriienko, D. Hoptsiy, M. Grek, M. Savchenko. GIS solutions for monitoring disasters and their impact on the assessment of land resources. International Conference of Young Professionals “GeoTerrace-2023” Volume 2023, P. 1 – 5, available at: <https://www.earthdoc.org/content/papers/10.3997/2214-4609.2023510084>.

Навчальне видання

**ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Конспект лекцій

АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна

Формат 60x84/16. Гарнітура Times New Roman
Папір для цифрового друку. Друк ризографічний.

Ум. друк. арк.2,8.

Наклад 100 пр.

ДБТУ

61002, м. Харків, вул. Алчевських, 44