НУБіП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.04 – МР. 1697«С» 2022.11.14. 044ПЗ

ВОЗНИЙ ВЛАДИСЛАВ ІГОРОВИЧ

2023 р.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332.3/.6:528.8

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування д.е.н., проф.
_____ Т.О. Євсюков
(підпис) (ПІБ)
«_____»_____2023 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
В.о. завідувача кафедри
земельного кадастру, к.е.н., доц.
_____ Н.В.Мединська
(підпис) (ПІБ)
«_____»_____2023 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему

«ОБГРУНТУВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІЗ ВИКОРИСТАННЯМ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Спеціалізація – виробнича
Програма підготовки – освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи
доцент кафедри земельного кадастру,
к.е.н. **Н. М. Бавровська**

Виконав **В. І. Возний**

КИЇВ – 2023

НУБіП України

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування
Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ
В.о. завідувача кафедри
земельного кадастру,
к.е.н., доц.
_____ Н.В.Мединська
«____» _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ
РОБОТИ СТУДЕНТУ

Возному Владиславу Ігоровичу
(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – 193 – «Геодезія та землеустрій»
(код і назва)

Освітня програма – 193 «Геодезія та землеустрій»

Програма підготовки освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи «Обґрунтування ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення із використанням даних державного земельного кадастру»

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 14.11.2022 р. № 1697«С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру 2023.11.07
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської роботи: загальна інформація про об'єкт дослідження, нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини в Україні, статистичні збірники та відповідні літературні джерела, дані земельних ділянок в межах Київської та Хмельницької областей (Площа, кадастровий номер, місцерозташування, цільове призначення, оціночна вартість земельної ділянки).

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні;
2. Методологічні основи оцінки земель сільськогосподарського призначення;
3. Визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення із використанням даних державного земельного кадастру.

Дата видачі завдання "10" листопада 2022 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи _____ Бавровська Н.М.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання _____ Возний В.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ……..……3
РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ……5
ВСТУП……6
РОЗДІЛ 1. Теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні……8
1.1. Історичні передумови оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні……8
1.2. Світовий досвід оцінки земель сільськогосподарського призначення……15
1.3. Проблеми та перспективи оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні……20
РОЗДІЛ 2. Методологічні основи оцінки земель сільськогосподарського призначення……26
2.1. Сучасні підходи оцінки ринкової вартості земель……26
2.2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення через Сервіс автоматичної оцінки нерухомості……33
2.3. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель в Україні……43
РОЗДІЛ 3. Визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення із використанням даних державного земельного кадастру……49
3.1. Визначення ринкової вартості земельної ділянки в Київській області……49
3.1.1. Ідентифікація та характеристика об'єкта оцінки……49
3.1.2. Аналіз ринку земель Київської області……52
3.1.3. Розрахунок ринкової вартості земельних ділянок з використанням підходу аналогів продажу……55
3.2. Визначення ринкової вартості земельної ділянки в Хмельницькій області.60
3.2.1. Ідентифікація та характеристика об'єкта оцінки……60
3.2.2. Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки……62
3.2.3. Розрахунок ринкової вартості земельних ділянок з використанням підходу аналогів продажу……62
3.3. Перспективи вдосконалення визначення ринкової вартості земель……70
ВИСНОВКИ……82
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……84
ДОДАТКИ……89

НУБіП України

РЕФЕРАТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Кваліфікаційна магістерська робота має наступну структуру: список скорочень, вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел та додатки.

В першому розділі розкрито теоретико-методичні підходи оцінки земель в Україні. Проблемами та перспективами оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні завершує перший розділ кваліфікаційної магістерської роботи.

У другому розділі було розглянуто Методологічні основи оцінки земель сільськогосподарського призначення, сучасні підходи оцінки ринкової вартості земель, оцінка земель сільськогосподарського призначення через Сервіс автоматичної оцінки нерухомості. Розділ завершується вивченням масової оцінки як компонент системи оподаткування земель в Україні.

У третьому розділі було визначено ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення із використанням даних державного земельного кадастру Київської та Хмельницької областей. В кінцевому результаті розглянуто перспективи вдосконалення визначення ринкової вартості земель.

Дана робота має необхідні діаграми та таблиці, які наглядно ілюструють тему дослідження.

У висновках представлено дослідження ефективної оцінки землі сільськогосподарського призначення, проблеми, сучасні підходи оцінки ринкової вартості земель та перспективи оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: оцінка, вартість, земельна ділянка, земельна реформа, експертна оцінка.

НУБіП України

ВСТУП

Аграрний сектор в Україні є одним із найважливіших секторів економіки. Україна має величезну площу сільськогосподарських угідь, і їхня вартість останнім часом зростає.

Актуальність обраної теми очевидна, враховуючи зростання попиту на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Зростання аграрного сектору породило потребу в ефективних і прозорих методах оцінки землі, які можуть допомогти в купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Обґрунтування ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення є актуальним питанням для інвесторів, фермерів та землевласників.

Актуальність дослідження підкреслюється тим фактом, що підвищення вартості землі, як нерухомого майна, може сприяти збільшенню надходжень податків у бюджети різних рівнів. Впровадження збалансованої системи оподаткування нерухомості сприятиме економічному росту і розвитку сфери землекористування та об'єктів нерухомості. Тому необхідно розробляти гнучкі та адаптивні механізми регулювання і розвитку суспільних відносин, які дозволять вирішити проблему дефіциту природних ресурсів, включаючи землю, і при цьому зберегти можливість вільного ринку та підтримувати економічний розвиток регіонів.

Метою дослідження є розробка теоретичних положень, методичних засад та практичних рекомендацій щодо підвищення точності експертної оцінки землі, методів земельно-оціночної діяльності в Україні. Основною метою є аналіз факторів, що впливають на ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення та визначення їх відповідної ваги в процесі оцінки.

Об’єктом дослідження є земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах Київської та Хмельницької областей.

НУБіП України

Предметом дослідження є теоретичні основи і методичні підходи до експертної оцінки земель.

Завдання:

- узагальнити історичні передумови оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні;
- дослідити світовий досвід оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- провести аналіз сучасних підходів до оцінки ринкової вартості земель та їх взаємозв'язок з Державним земельним кадастром;
- Визначити ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення та на їх основі встановити перспективи вдосконалення визначення ринкової вартості земель.

Методи дослідження, які використовуються в даному дослідженні, включають в себе загальнонауковий метод (цей метод полягає в застосуванні загальних наукових принципів та методів для вивчення конкретної проблеми. В даному дослідженні використовується загальнонауковий підхід для розв'язання питань, що стосуються визначення ринкової вартості земельних ділянок.), емпіричний метод (метод базується на зборі та аналізі фактичних даних, спостереженнях та експериментах. В контексті даного дослідження, використовуються емпіричні дані, такі як інформація про ринкову вартість землі та інші конкретні дані, що дозволяють підтвердити гіпотези та висновки.) та порівняльний метод (цей метод передбачає порівняння різних аспектів або об'єктів дослідження для виявлення подібностей і відмінностей. В даному випадку, порівняльний метод використовується для аналізу ринкових вартостей земельних ділянок у різних регіонах, а також для порівняння різних аспектів цього явища, таких як вплив різних факторів).

НУБіП України

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

1.1. Історичні передумови оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні

Питання оцінки землі протягом багатьох століть є актуальною темою для дискусій в Україні. Оцінка сільськогосподарських угідь в Україні зазнавала значних змін протягом її історії, відображаючи різні політичні та економічні системи, які впливали на країну.

Перші записи про оцінку землі в Україні відносяться до часів Київської Русі, коли землю оцінювали для цілей оподаткування. Оцінку проводили за кількістю домогосподарств на землі, розміром землі та якістю ґрунту. Основними джерелами інформації для оцінки були місцеві громади та їхні лідери, які надавали інформацію про землю та її продуктивність.

Перші посилання на оцінку земель відносяться до давніх часів Київської Русі. Тоді оцінка земель була складовою частиною процесу реєстрації земель з метою збору податків. Один з ранніх прикладів реєстрації земельної власності за її якістю був знайдений у статутах XII століття. Наприклад, у Статуті Новгородського князя Святослава Ольговича від 1137 року детально описувалися надходження від землі, пов'язані із церковним десятинним обов'язком [1]. Також історичні джерела свідчать про переписи земель Києва за часів монголо-татарського владарювання, зокрема при хані Батиї (1245 р.) та хані Менгу-Темірі (1273 р.). Ці переписи включали збори, обов'язки та інші податки, які стягували з населення. Аналогічні реєстри здійснювали київські князі під час монгольських завоювань та їх називали "писцевими книгами". Отже, можна стверджувати, що в часи Київської Русі вже існувала усвідомленість необхідності та перші спроби обліку землі з урахуванням якісних та кількісних характеристик.

Землеоціночні роботи проводилися на території України в різні періоди її історії, включаючи часи Великого князівства Литовського, Речі Посполитої,

Австро-Угорщини та Російської імперії. Під час існування Великого князівства Литовського був введений "Устав на волоки" у 1557 році, який передбачав поділ усіх земель на однакові земельні ділянки, відомі як "волоки". Волока стала основною одиницею, з якої селяни виконували різні обов'язки. Ця "волочна система", як відзначає С.С. Рябова, може бути розглянута як створення кадастру, важливою частиною якого була оцінка нерухомого майна. Оцінка базувалася на принципах доходності та цінності оподатковуваного майна.

Загалом земельні оцінки козацької доби відображали значення землі як джерела багатства та влади. Методи, які використовувалися, часто були спеціальними та відрізнялися залежно від регіону та конкретних обставин, але вони заклали основу для більш складних методів оцінки землі, які з'явилися в пізніші періоди.

У 1569 році, після створення Речі Посполитої, проводилася інвентаризація земель, в ході якої фіксувалися дані щодо якості ґрунтів. До нашого часу збереглися інвентарні записи про маєтки, такі як Острозький і Олицький на Волині, або Жовківський на Львівщині, які дійшли до нас із XVII-XVIII століть [1].

Ці історичні документи свідчать про важливу роль земельних оціночних робіт в західних регіонах України та важливість їхнього включення до земельних кадастрових процедур.

Варто зазначити, що особливістю земельних оціночних робіт в західних регіонах України було їх включення до складу земельних кадастрових документів. Найвідоміший приклад - Австрійський кадастр, відомий також під назвами Іосифіканського (1785-1788 роки) та Францискансього (1819-1920 роки) метрик. В рамках цих процедур, землі були детально описані і виміряні, включаючи визначення меж общин та земельних ділянок, що до них належали. Оцінка земель проводилася з урахуванням різних факторів, включаючи якість ґрунтів. Слід відзначити, що ці роботи не були нововведенням, оскільки їм передували подібні описи земель з XVI століття, такі як у Перемишлівському

НУБіП України

повіті [2]. У цих документах вже тоді враховувалася якість ґрунтів, і низькородючі ділянки компенсувалися селянам додатковою землею, яку вони мали освоїти.

Отже, під час існування України в складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Австро-Угорщини почали створюватися земельні кадастри, включаючи в себе інформацію щодо якісної оцінки земель [3].

У XIX столітті, за часів Російської імперії, оцінка сільськогосподарських угідь стала більш організованою та систематичною. Уряд запровадив столипінську земельну реформу, яка мала на меті перерозподіл землі з общинної власності у приватну.

Одним із найзначніших законів була «Селянська реформа» 1861 р., яка скасовувала кріпацтво і встановлювала систему землеволодіння селян. Реформа також запровадила нову систему оцінки землі, засновану на вартості землі та її продуктивності. Оцінку проводили місцеві чиновники, відомі як «земці», яких обирало місцеве населення.

Під час перебування українських територій у складі Росії правове регулювання проведення землеоціночних робіт пройшло кілька етапів:

У кінці XV - на початку XVIII століття під час царювання Івана III було розпочато створення описів земель та їх меж. Ця робота була продовжена Іваном Грозним у 1566 році шляхом створення спеціального органу - Поміснього приказу, призначеного для проведення межових та кадастрових робіт [4].

Оцінка земель виконувалася відповідно до спеціальних інструкцій, і зібрані дані фіксувалися в "писцевих книгах". Земельні ділянки класифікувалися на рільницькі, лісові, болотисті та лучні. Рільництво, в свою чергу, розділялося за якістю на "відмінне рільництво", "середнє рільництво", "погане рільництво" та "дуже погане рільництво". Опис земель регулярно оновлювався через різні періоди (приблизно раз на 10 років) та іноді через кілька років після подій, які впливали на землі, такі як напади татар, голодомор або інші негаразди. Основним

НУБіП України

принципом оподаткування був "сошний лист" (поділ земель та господарств на "сохи") [5].

1833-1861 роки ознаменовані проведенням кадастрових робіт Міністерства державного майна з метою порівняння грошових зборів із селян. У 1859 році була затверджена Інструкція з оцінки казенних земель, які використовувались державними селянами. Орні землі були розділені на п'ять класів: "найкращі", "добрі", "середні", "посередні" та "найгірші". Якість земель визначалася через опитування та безпосередній облік врожаю [6].

Деякі положення щодо оцінки земель були включені в Маніфест "Про всемилостиве даруваиня кріпосним людям стану вільних сільських мешканців і про устрій їхнього побуту" та "Загальному положенні про селян, що вийшли з кріпосної залежності" від 19 лютого 1861 року. Зокрема в останньому закріплено: "Кожен селянин має право набувати власність на нерухоме та рухоме майно, а також відчужувати його, вкладати в заставу та загалом розпоряджатися ним [7]. Кожен член сільської спільноти може вимагати, щоб із земель, набутих у спільну власність, було виділено йому в приватну власність ділянку, пропорційну його частці у придбанні цієї землі. Якщо такий виділ виявиться не зручним або неможливим, то спільноті надається можливість відшкодувати селянина, який бажає виокремитися, грішми за взаємною згодою або за оцінкою [8]".

Між 1861 та 1917 роками відбулося вдосконалення процесу оцінки земель завдяки науковим внескам В.В. Докучаєва та Н.М. Сибірцева. Нові методи оцінки земель, які вони запропонували, стали дуже актуальними через необхідність перерозподілу земель, пов'язану із скасуванням кріпацтва[9].

Власне, В.В. Докучаєв створив генетичну класифікацію грунтів і методику оцінки земель, що грунтувались на природно-історичних та статистико-економічних методах. Перший метод полягав у визначенні оцінки земель на основі їхніх природних властивостей. Другий метод виходив із того, що грунти — це не лише природні формації, а також засіб для виробництва. Тому

на всіх ґрунтах проводилася оцінка їхньої придатності для виробництва доходу. Як зазначає Н.М. Солов'яненко, незважаючи на те, що у Галичині існували австро-угорський, польський та чеський кадастри, докучаєвський метод, незважаючи на певні недоліки, більше враховував якість ґрунтів [10]. Землеоціночні роботи, які провели В.В. Докучаєв та Н.М. Сибірцев, у Нижегородській губернії пізніше стали відомі як "нижегородський" метод бонітування ґрунтів. Цей метод отримав критику вітчизняних вчених, в основному через механічне обчислення окремих показників природних властивостей при визначенні середнього балу оцінки ґрунтів [11]. Однак слід відзначити, що створені в цей період ґрунтові карти, генетичні класифікації ґрунтів та поширення концепції генетичного ґрунтознавства стали значним досягненням. За цим методом, з 1895 року по 1917 рік, були проведені землеоціночні роботи в 37 губерніях Європейської Росії [12].

Крім того, російський уряд встановив систему «викупних платежів» для селян, які бажали викупити землю у поміщиків. Платежі ґрунтувалися на вартості землі та визначалися шляхом офіційного процесу оцінки.

Оцінка землі була важливою частиною цих реформ, оскільки вона визначала ціну землі, яку можна було купити та продати. Методи оцінки, які використовувалися в цей період, ґрунтувалися на місці розташування землі, якості ґрунту та його сільськогосподарській продуктивності.

Між 1917 і 1960 роками, після Жовтневої революції 1917 року, стало зрозумілим, що націоналізація земель призвела до відсутності потреби в регулюванні оцінки земель та призвела до недоцільності подальших досліджень в цьому напрямку. На відміну від цього, масова оцінка земель набула популярності. За словами О.І. Драпіковського та І.Б. Іванової, комплекс оціночних робіт, проведений у 1923-1924 роках, став ключовою подією в оцінці міських земель в радянський період. Він відзначався єдністю теоретичних засад і методологічних підходів, а отримані результати мали практичне та наукове значення [13].

НУБіП України

О.М. Колотинська підкреслює, що правові норми початкових років Радянської влади дозволили створити фундамент для нової системи обліку земель та реєстрації землекористування в умовах соціалістичної економіки та державної власності на землю. Зараз оцінка використовувалася у різних формах, включаючи числові співвідношення та порівняльні одиниці виміру, такі як рублі чи умовні бали[14].

На загальній території України в цей період проводився облік земель, але оцінка земель не була на передньому плані до 1950-х років.

31 грудня 1954 року Радою Міністрів СРСР було прийнято постанову про єдиний державний облік земельного фонду СРСР, що передбачало впровадження державного обліку наявності та розподілу земель за угіддями та землекористувачами з 1955 року. Керівництво обліком земель було делеговано Міністерству сільського господарства СРСР . У січні 1956 року була затверджена форма Державної книги реєстрації землеволодінь, а 23 лютого 1956 року була прийнята Інструкція про порядок ведення державного обліку земель і реєстрації землеволодінь. Після цих подій облік земель передбачав фіксацію розширеного переліку характеристик земель, таких як схильність до ерозії, кислотність, вологість, засміченість камінням, солонцюватість і інше. Ця нова система обліку стала ключовим фактором у подальшому розвитку правового регулювання оцінки земель на наступних історичних етапах. За радянських часів оцінка землі в Україні в основному ґрунтувалася на принципах централізованого планування та державної власності на засоби виробництва. Радянська влада встановила централізовану систему власності та управління землею, що мало значний вплив на оцінку землі[15].

Однією з найбільш значущих подій у оцінці землі за радянських часів було створення колгоспів і радгоспів. Ці фермі були розроблені для сприяння ефективного землекористування та підвищення продуктивності сільського господарства.

НУБіП України

Також, важливою подією в оцінці землі було створення комплексної системи земельного кадастру. Кадастр був розроблений, щоб забезпечити детальну інвентаризацію всіх земельних ресурсів у країні, включаючи інформацію про якість ґрунту, землекористування та власність. Вони також використовувалися для прийняття рішень щодо планування землі та управління, а також для цілей оподаткування.

Окрім кадастру, Радянський уряд створив систему меліорації та поліпшення ґрунтів, яка передбачала масштабні інженерні проекти для підвищення продуктивності землі. Ці проекти часто оцінювали на основі очікуваних економічних вигод, включаючи підвищення продуктивності сільського господарства та зменшення марнотратства ресурсів.

Загалом, радянська доба стала періодом значних змін і розвитку у сфері оцінки землі в Україні. Централізована система власності та управління землею, у поєднанні з упором на продуктивності та ефективності, мала значний вплив на земельну оцінку.

Після здобуття Україною незалежності в 1991 році в системі оцінки земель країни були внесені значні зміни. Перехід до ринкової економіки призвів до розробки нових підходів до оцінки землі з більшим наголосом на ринковому ціноутворенні та приватній власності.

Однією з найсуттєвіших змін стало запровадження приватизації землі. У 1992 році український уряд прийняв закон, який дозволяв приватизацію сільськогосподарських земель, які раніше перебували у власності та розпорядженні колгоспів і радгоспів. Це призвело до значного збільшення кількості приватних землевласників в Україні та відповідного зростання попиту на послуги з оцінки землі.

Розвиток ринкової системи оцінки землі також був підтриманий створенням законодавчої бази для регулювання практики оцінки землі. У 1995 році уряд України прийняв закон «Про оцінку земель», який закріпив

НУБіП України

нормативно-правову базу оціночної діяльності та закріпив правовий статус оцінювачів землі.

У 2001 році було прийнято перший земельний кодекс України, який закріпив правові основи оцінки землі та здійснення операцій. Кодекс передбачав два види методів оцінки земель: нормативний та експертний.

Нормативний метод оцінки землі базується на встановлених нормах і стандартах, таких як якість ґрунту, місце розташування та наявність інфраструктури. Експертний метод, з іншого боку, базується на професійному судженні експертів і враховує різні фактори, такі як ринкові тенденції та попит на землю.

На сьогоднішній день питання оцінки землі залишається актуальним в Україні, і багато проблем ще належить вирішити. Аграрний сектор є життєво важливою частиною української економіки, і точна оцінка сільськогосподарських земель має вирішальне значення для його розвитку. Історія оцінки землі в Україні відображає різні політичні та економічні системи, які впливали на країну, а поточні методи оцінки землі базуються на законодавчій базі, створеній після здобуття Україною незалежності.

На завершення критичний аналіз історичних передумов для оцінки сільськогосподарських земель в Україні дає змогу зрозуміти еволюцію методів оцінки землі та їх поточний стан. Розуміння історичного контексту оцінки землі є важливим для розробки ефективних методів оцінки землі, які відповідають потребам сучасного українського аграрного сектору.

1.2. Світовий досвід оцінки земель сільськогосподарського призначення

У світі є багато країн з різними підходами до оцінки сільськогосподарських земель. Нижче наведені приклади країн та їх досвід оцінки сільськогосподарських земель.

НУБіП України

У Сполучених Штатах сільськогосподарська земля оцінюється на основі її потенціалу отримання прибутку. Зазвичай це робиться за допомогою підходу, який враховує очікуваний дохід від землі за певний період часу. Цей підхід зазвичай використовується для об'єктів, які використовуються для землеробства, скотарства або виробництва деревини. Крім того, деякі штати також використовують підхід порівняння купівлі - продажу, який порівнює ціни продажу схожих об'єктів нерухомості в тому самому районі.

У Сполучених Штатах оцінка землі зазвичай проводиться оцінювачами, які використовують порівняльні дані про продажі, аналіз доходу та методи витратного підходу, щоб визначити вартість землі. При оцінці землі оцінювач повинен враховувати умови місцевого ринку, правила зонування та потенційні можливості розвитку.

В США найбільш популярним методом оцінки земель є методика Сторі [16].

"Індекс Сторі" обчислюється за формулою:

A * B * C * X,

де A представляє різноманітні характеристики грунтового профілю;

B - механічний склад грунту;

C - кут нахилу поверхні;

X - інші характеристики (дренаж, ерозія, рівень плодючості, мікрорельєф).

Орні землі поділяються на п'ять класів: 1-й клас - індекс Сторі для цього класу земель становить від 80% до 100%; 2-й клас - від 60% до 79%; 3-й клас - від 40% до 59%; 4-й клас - від 20% до 39%; 5-й клас - менше 20%. За такою класифікацією, вартість сільськогосподарських земель в США коливається в межах від 300 до 1200 доларів щорічно [17].

У Канаді сільськогосподарські землі оцінюються на муніципальному рівні, при цьому кожен муніципалітет відповідає за визначення вартості землі в межах своєї юрисдикції. Оцінка зазвичай базуються на комбінації факторів,

включаючи якість грунту, місце розташування та продуктивність. Крім того, деякі провінції запровадили програми збереження сільськогосподарських угідь, які заохочують фермерів зберігати свої землі для сільськогосподарського виробництва.

В Канаді ставка податку на земельні ділянки варіюється залежно від провінційних правил. Наприклад, у провінції Альберта ставка становить 65%, а в Саскачевані - 60% від ринкової вартості землі. Усі збори, отримані від сільськогосподарського земельного податку, направляються до місцевих бюджетів. При оцінці земель враховуються такі фактори, як вид використання, рельєф місцевості, родючість грунту та наявність інфраструктури. Балансова вартість сільськогосподарських земель визначається на мінімальному рівні, з метою мінімізації податкового тягара для фермерів.

У Бразилії сільськогосподарські угіддя оцінюються на основі їх потенціалу отримання прибутку, а також екологічних і соціальних наслідків. Це робиться за допомогою методу, який називається індексом вартості сільської землі (ITR), який враховує такі фактори, як якість грунту, клімат і місце розташування. ITR також розглядає соціальні та екологічні наслідки сільськогосподарської діяльності, такі як вирубка лісів та ерозія грунту.

В Австралії сільськогосподарська земля оцінюється за допомогою комбінації методів, включаючи підхід порівняння продажів, підхід доходу та підхід витрат. Оцінки зазвичай проводяться місцевими органами влади та враховують такі фактори, як якість грунту, клімат і місце розташування. Крім того, деякі штати запровадили програми збереження земель, спрямовані на захист сільськогосподарських земель від забудови та забезпечення їх довгострокової життєздатності.

У Китаї сільськогосподарські землі оцінюються за методом, який називається системою класифікації земель. Ця система поділяє землю на шість класів на основі таких факторів, як якість грунту, схил і водні ресурси. Кожному класу присвоюється значення, яке використовується для визначення ціни оренди

землі. Крім того, уряд Китаю розробив низку стратегій для сприяння сталому використанню сільськогосподарських земель, включаючи розвиток високоврожайних культур і впровадження програм збереження земель.

Франція має довгу історію оцінки сільськогосподарських земель, починаючи з 18 століття. Французький метод оцінки землі базується на принципі «економічної ренти», який враховує продуктивний потенціал землі, ринковий попит на сільськогосподарську продукцію та витрати виробництва. Французький уряд також підтримує національну базу даних вартості землі, яка використовується для цілей оподаткування та підтримки операцій із землею.

У Німеччині сільськогосподарська земля оцінюється на основі її продуктивного потенціалу, якості ґрунту та розташування. Німецький метод оцінки землі базується на концепції «bodenpreisindex», який вимірює вартість землі відносно її продуктивного потенціалу. Уряд Німеччини також надає фінансову підтримку фермерам через різні субсидії та програми, включаючи виплати за екологічно чисті методи ведення сільського господарства.

У Польщі відповідно до закону «Про передачу сільськогосподарських угідь державного земельного фонду та регулювання деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи та сільського населення», вартість одного гектара землі розраховується як множення ціни за 1 центнер зерна на оцінкову ставку одного гектара. Цим же законом визначається оподаткування землі в природному вигляді з урахуванням виду та якості земель [18].

У Республіці Казахстан ціна землі визначається, виходячи з таких показників [37]:

– вартість валової продукції з 1 га (оціночна продуктивність);

– витрати виробництва на 1 га;

– розрахункового рентного доходу з 1 га;

– ставки капіталізації.

Нідерланди мають високорозвинений сільськогосподарський сектор, а вартість землі є однією з найвищих у Європі. Земля оцінюється на основі її

потенціалу для сільськогосподарського виробництва, її розташування та екологічних характеристик. Уряд Нідерландів також надає фінансову підтримку фермерам через субсидії та гранти, а також запровадив політику для сприяння сталим методам ведення сільського господарства.

Система оцінки земель у Великобританії ділиться на два етапи. Перший етап оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення – це агрокліматична оцінка. Існує п’ять класів земель різного ступеня продуктивності. Основним критерієм віднесення земель до того чи іншого класу слугують відмінності у кліматичних умовах, якість ґрунтів, місцезнаходження і рельєф.

Загалом Європа розробила різноманітні підходи та методи оцінки сільськогосподарських земель на основі таких факторів, як якість ґрунту, місце розташування, продуктивність та екологічні характеристики. Європейський Союз також встановив політику та програми для підтримки сільськогосподарського виробництва, розвитку сільської місцевості та збереження навколишнього середовища.

На основі аналізу світового досвіду оцінки земель сільськогосподарського призначення можна зробити висновок про відсутність універсального методу оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення. Різні країни розробили власні підходи до оцінки землі на основі унікальних економічних, правових і культурних умов.

У Європі, наприклад, оцінка землі часто проводиться ліцензованими геодезистами, які використовують поєднання аналізу даних, оглядів місця та дослідження ринку, щоб отримати вартість землі. У деяких країнах, таких як Франція та Італія, існує сильна традиція сільськогосподарських кооперативів, яка може впливати на ціни на землю. В інших країнах, наприклад у Нідерландах, увага приділяється максимізації ефективності землекористування та продуктивності, що відображається у використовуваних методах оцінки.

НУБіП України

1.3. Проблеми та перспективи оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні

Аграрний сектор завжди мав велике значення для економіки України. Проте протягом багатьох років оцінка сільськогосподарських земель в Україні зіткнулася з кількома проблемами. У цьому розділі ми розглянемо проблеми та перспективи оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Однією з основних проблем оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні є відсутність надійних даних. Державний земельний кадастр, який відповідає за збір та збереження даних оцінки землі, часто є неповним або застарілим. Це може призвести до розбіжностей в оцінці землі та ускладнить оцінку справжньої ринкової вартості землі. За даними Світового банку, «відсутність надійної системи земельного кадастру та низька якість даних в існуючих реєстрах є основними перешкодами для розвитку ринку землі в Україні».

Державний земельний кадастр, який покликаний підтримувати в актуальному стані інформацію про всі земельні ділянки в країні, має численні неточності та помилки.

За словами М.М. Федорова, індексація грошової оцінки не є відповідним методом для забезпечення об'єктивності коригування показників оцінки земель. Це через те, що інфляційні процеси не мають прямого впливу на зміни в аграрному виробництві та земельних відносинах. При використанні оцінки в економічних розрахунках, невірність показників може призвести до надмірного або недостатнього визначення орендної плати за землю, земельного податку тощо[19].

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок, нормативна оцінка виявляється недостатньою, і, отже, використовується експертна грошова оцінка. Закон України "Про оцінку земель" визначає експертну грошову оцінку земельних ділянок як результат визначення вартості таких ділянок та пов'язаних з ними прав оцінювачем (експертом у справах оцінки земельних ділянок). Цей

процес включає в себе застосування різних підходів, методів та оціночних процедур для збору та аналізу даних, розрахунків і документування результатів у вигляді офіційного звіту [20].

Слід враховувати і думку Ю.Є. Ходика, який стверджує, що об'єктом будь-яких правовідносин (наприклад, цивільних, земельних, іпотечних тощо) є не сама земля, як природний об'єкт чи ресурс, а саме земельна ділянка – індивідуалізована частина земельної поверхні, яка має визначені межі та певне місце розташування відповідно до закону. Земля, як така, не може розглядатися як об'єкт права власності, подібно до води чи повітря, які не мають конкретних просторових обмежень. Відповідні ознаки, які закріплені в Земельному кодексі України та відносяться до земельної ділянки, визначають її як індивідуалізований об'єкт з встановленими межами та правами[40]. Таким чином, в контексті даного дослідження більш доцільно розглядати поняття "земельна ділянка"[41].

Важливо відзначити, що органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть бути суб'єктами, які мають право на викуп земельних ділянок для громадських потреб. Перелік конкретних громадських потреб, для яких може проводитися викуп земельних ділянок, визначений в Законі України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані та перебувають у приватній власності, для громадських потреб або з мотивів суспільної необхідності"[42].

Спільним критерієм для нормативної та експертної грошової оцінки є капіталізований рентний дохід. Основними методами, які використовуються під час експертної оцінки, входять капіталізація чистого операційного або рентного доходу, порівняння цін на схожі земельні ділянки, а також врахування витрат на поліпшення земель[21].

За даними Держгеокадастру України, станом на 2023 рік у кадастрі було зареєстровано 76,5% с/г земельних ділянок. Решта 23,5% земельних ділянок, які

переважно є невеликими, залишаються незареєстрованими через різні причини, наприклад бюрократичні перешкоди і брак ресурсів.

У ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України надано визначення поняття:«Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [40].

Процедура викупу земельної ділянки може бути здійснена через укладання договору купівлі-продажу, який підлягає нотаріальному засвідченню та реєстрації у відповідних державних органах. Крім того, іншою опцією є укладання договору міни у випадку, коли відбувається обмін земельної ділянки, яка має бути викуплена на іншу[43].

Згідно з А.М. Харченко та О.С. Чечугою, в українському законодавстві не враховується проблема розташування об'єктів інфраструктури в населених пунктах, де земельні ділянки можуть бути розроблені і належати як на праві приватної власності особам, так і перебувати у користуванні або в оренді. Крім того, важливим є процес визначення викупної ціни з урахуванням упущеної вигоди від примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що розміщені на них, для цілей будівництва. На практиці ця проблематика призводить до численних судових суперечок, пов'язаних із розміром визначеної викупної ціни та розміром упущеної вигоди, що значно ускладнює процес отримання земельної ділянки[44].

Земля, як суб'єкт на ринкових відносинах, відзначається своєю неповторністю та різноманітними функціями в рамках загального контексту підприємницької діяльності людей і суспільства в цілому[45].

Неповнота та недостовірність даних у державному земельному кадастрі також ускладнює процес оцінки. У багатьох випадках необхідно покладатися на застарілі або неповні дані, що може призвести до неточних оцінок. У результаті вартість землі може бути заниженою або завищеною, що призведе до несправедливої компенсації для землевласників та потенційних інвесторів.

НУБіП України

Відсутність достовірних даних також призводить до суперечок і конфліктів щодо власності та використання землі. На думку Національної академії аграрних наук України, неповнота та недостовірність даних державного земельного кадастру сприяє незаконному захопленню землі та корупції у земельній сфері.

Щоб вирішити цю проблему, український уряд впроваджує різноманітні заходи щодо підвищення точності та достовірності державного земельного кадастру. Ці заходи передбачають оцифрування земельних документів, запровадження єдиної бази земельних ділянок, використання супутникових знімків та інших сучасних технологій для оновлення земельної інформації.

Однак ці зусилля потребують значних ресурсів і політичної волі для повної реалізації. Тим часом брак точних і достовірних даних залишається основною проблемою для оцінки сільськогосподарських земель в Україні.

Інша проблема – нечіткість законодавчої бази щодо оцінки землі. Часто існують суперечливі закони та нормативні акти, які ускладнюють визначення відповідного методу оцінки для конкретної ситуації. Це може призвести до невідповідностей і призвести до різних оцінок однієї і тієї ж ділянки землі.

Крім того, законодавча база для оцінки землі ще більше ускладнюється триваючим конфліктом на сході України, де багато земельних ділянок було пошкоджено або знищено. Невизначеність щодо правової власності та оцінки цих земель створила значні проблеми для оцінки сільськогосподарських угідь у постраждалих районах.

Корупція та політичне втручання також є основними проблемами в оцінці сільськогосподарських земель в Україні. У деяких випадках на ринкову вартість землі можуть впливати політичні зв'язки, що призводить до спотворення справжньої ринкової вартості землі. Це негативно впливає на розвиток ринку землі в Україні та підриває довіру інвесторів до ринка.

Згідно з індексом сприйняття корупції Transparency International, Україна посідає 117 місце серед 180 країн за рівнем корупції в державному секторі.

НУБіП України

Одним із основних способів прояву корупції в процесі оцінки землі є політичне втручання. Часто політики чи державні службовці, які зацікавлені в певних земельних ділянках, можуть використовувати свою владу, щоб вплинути на процес оцінки, що призводить до завищеної або заниженої оцінки землі. Це може призвести до несправедливого та нерівного розподілу землі та ресурсів, ще більше посилюючи вже існуючу нерівність багатства в Україні.

Крім того, повідомлялося про хабарництво та відкати в процесі оцінки землі, коли оцінювачам пропонували хабарі за заниження вартості земельних ділянок або закривання очей на незаконні дії, що відбуваються на землі. Це не тільки підриває цілісність процесу оцінки, але й завдає шкоди загальній економіці та добробуту суспільства.

Відсутність потужних механізмів правозастосування та неефективність антикорупційних заходів також посилюють проблему. Згідно зі звітом Міжнародної земельної коаліції, «не існує ефективних інструментів для відстеження потоків державних ресурсів у земельному секторі, а також ефективних механізмів контролю за використанням таких ресурсів».

Щоб вирішити цю проблему, необхідно запровадити міцніші правові та інституційні рамки для забезпечення прозорості, підзвітності та незалежності процесу оцінки землі. Це може включати впровадження таких заходів, як портали відкритих даних, незалежні аудиторські комітети та більш суворі правила щодо політичної участі в земельних питаннях. Крім того, у державному секторі та суспільстві в цілому необхідно розвивати культуру абсолютної нетерпимості до корупції.

Незважаючи на ці виклики, в Україні є перспективи вдосконалення оцінки сільськогосподарських земель. Одним з потенційних рішень є покращення якості та доступності даних. Цього можна досягти завдяки використанню цифрових технологій та покращенню координації між державними органами, відповідальними за оцінку землі.

НУБіП України

Запровадження надійної системи земельного кадастру та використання сучасних технологій, таких як дистанційне зондування та геоінформаційні системи (ГІС), може підвищити точність даних про землю та привести до більш надійної оцінки землі.

Іншим можливим рішенням є розробка більш прозорої та послідовної законодавчої бази для оцінки землі. Це може передбачати спрощення нормативних актів і встановлення чітких інструкцій щодо методів оцінки землі. Це допомогло б зменшити невідповідності в оцінці землі та підвищити довіру до системи.

Також необхідно боротися з корупцією в процесі оцінки землі. Це може передбачати посилення антикорупційних заходів і створення незалежного органу, який буде контролювати оцінку землі. Такі заходи допоможуть підвищити довіру до системи оцінки землі та сприятимуть більш конкурентному та справедливому ринку сільськогосподарських земель.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Сучасні підходи оцінки ринкової вартості земель

Оцінка земель та Державний земельний кадастр (ДЗК) є нерозривно пов'язаними, оскільки грошова оцінка земель є однією з складових ДЗК, а з іншого боку, дані з ДЗК використовуються як інформаційна основа для проведення оцінки земель.

На основі інформації, яка міститься в Державному земельному кадастрі, був проведений аналіз нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь за загальнонаціональними (всеукраїнськими) стандартами протягом останніх 5 років. Результати цього аналізу представлені на рис. 2.1.

Рис. 2.1. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2023 р.

Аналізуючи дану таблицю з нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2023 року, можна зробити наступні висновки:

- Черкаська область має найвищу грошову оцінку земель серед усіх областей з числовим значенням 33 646 гривень за гектар.

- Житомирська область виявляється областю з найнижчою грошовою оцінкою земель - 21,411 гривень за гектар.
- Дніпропетровська область також відзначається високою оцінкою (30,261 гривень за гектар), роблячи її однією з областей з високою ринковою вартістю земель.
- Волинська, Чернігівська, Львівська, Херсонська області мають грошові оцінки на рівні близько 21,000-25,000 гривень за гектар.
- Харківська область має одну з найвищих оцінок (32,237 гривень за гектар) серед областей, що також свідчить про високу ринкову вартість земель там.
- Рівненська, Хмельницька, Донецька, і Кіровоградська області мають середні оцінки в діапазоні від 26,000 до 31,000 гривень за гектар.

Земельна реформа в контексті розвитку ринкової економіки в Україні сприяє створенню конкурентного середовища для господарювання, сприяє формуванню класу земельних власників та сприяє створенню суспільного порядку. Однією з головних цілей реформи є створення цивілізованого ринку землі, який є необхідною складовою сучасної економіки будь-якої розвиненої держави.

Оцінка земельних ресурсів є важливим елементом цього процесу і служить основою для ефективного управління ними. Незважаючи на значну кількість досліджень, присвячених оцінці земельних ресурсів, існує багато різних поглядів на її сутність та методологію. Тому актуальним завданням є визначення сутності оцінки землі та розрахунок її вартості, що становить основу для ефективного економічного регулювання земельних відносин.

А. Мартин вважає, що на сьогоднішній день існує значний дефіцит реєстраційних даних, які б містили обмеження на використання земельних ділянок. Крім того, інформація в земельно-кадастровому реєстрі часто характеризується недостатньою достовірністю та повнотою. Триває нез'ясованість стосовно правового статусу кадастрових відомостей щодо

земельних ділянок, і існує обмежена автоматизація кадастрово-облікових процедур[22].

Ринок земель є однією з найважливіших складових економіки країни, і ефективна оцінка ринкової вартості земельних ділянок є ключовою для забезпечення справедливих та ефективних земельних угод. У сучасному світі оцінка ринкової вартості земель вимагає використання передових методів та підходів, щоб враховувати складні фактори, які впливають на ціни на землю.

Експертна оцінка використовується в процесі здійснення правових угод, які стосуються земельних ділянок.

Основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути узагальнені наступним чином:

1. Використання трьох методичних підходів до оцінки: капіталізація чистого операційного або рентного доходу, зіставлення цін продажу аналогічних земельних ділянок, урахування витрат на земельні поліпшення.
2. Забезпечення найбільш повною інформацією про об’єкт оцінки.
3. Визначення ринкової або іншої вартості об’єкта.
4. Оцінка земельних ділянок або їх окремих частин.
5. Розгляд об'єкта як вільного від покращень і придатного для найбільш ефективного використання.
6. Застосування на ділянках різних категорій земель.

Формування ринкової вартості земельних ресурсів підпорядковане впливу різних факторів, зокрема розташування земельної ділянки, ринкової кон'юнктури та державного регулювання ринку землі.

Відповідно до вимог частини 2 статті 19 Закону України "Про оцінку земель" [27], «експертна грошова оцінка земельних ділянок, які не мають будівель та споруд і використовуються для проведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, і які

викупаються для суспільних потреб або примусово відчужуються з мотивів суспільної необхідності, здійснюється на основі методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок, враховуючи їхнє цільове призначення на момент прийняття рішення щодо їх викупу для суспільних потреб» [27].

Згідно з методичним підходом до зіставлення цін продажу, методи оцінки вартості земельної ділянки визначаються шляхом парного порівняння або статистичного аналізу ринку на основі рівня цін, за якими раніше були продані подібні об'єкти. Цей підхід належно адаптований до вимог ринкових умов і найбільш об'єктивно відображає кон'юнктуру ринку. При цьому слід враховувати вплив інфляційного фактора, взаємозв'язок між попитом і пропозицією на ринку, умови попередніх операцій з об'єктом оцінки згідно з майбутньою угодою, а також можливі зміни основних характеристик земельної ділянки.

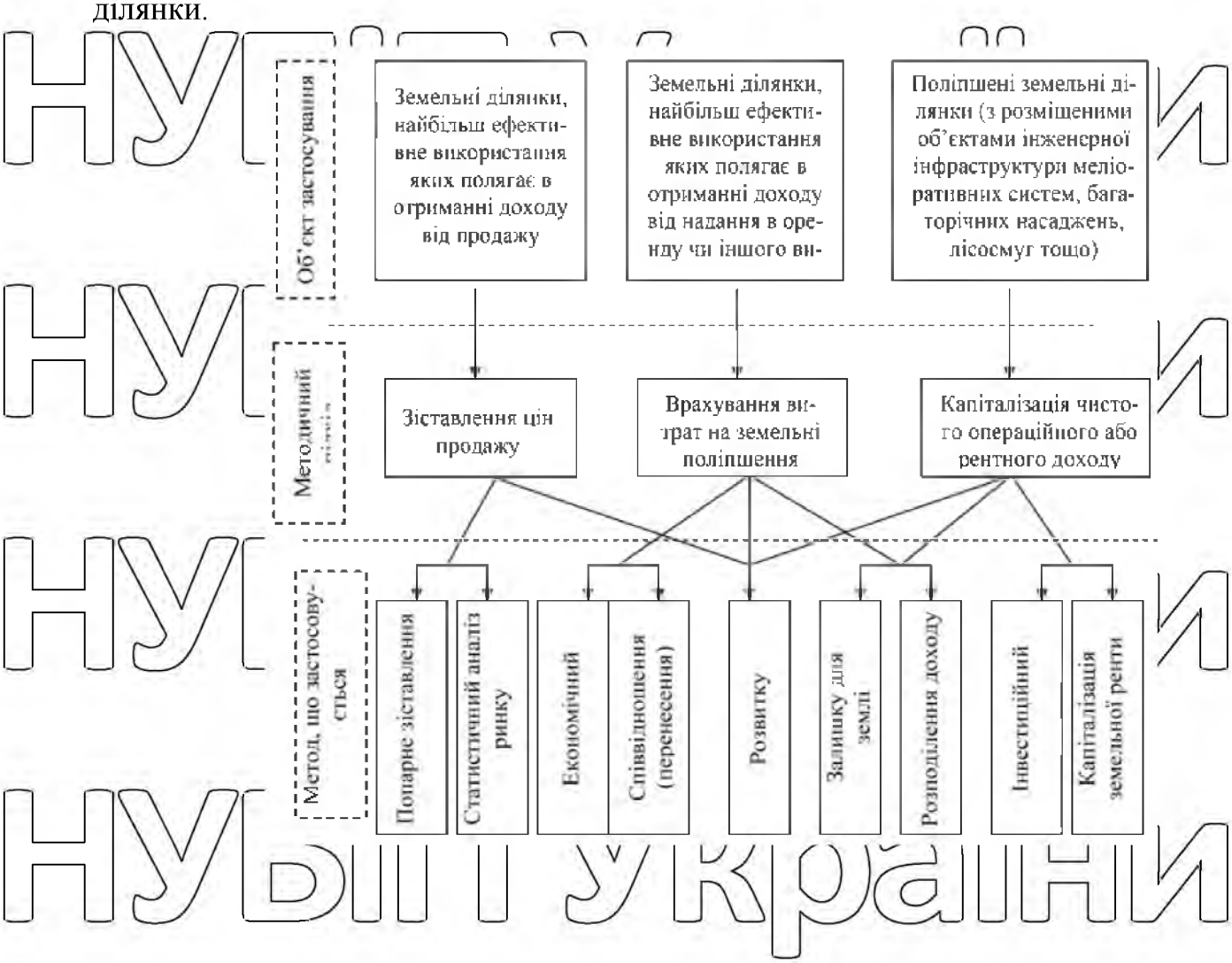

Рис. 2.2. Застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

На практиці використання цих методів вимагає проведення відповідних самостійних маркетингових досліджень безпосередньо оцінювачем. Крім цінових та часових параметрів та умов фінансування, зіставленню цін продажу подібних сільськогосподарських ділянок обов'язково передує їх порівняння за критеріями тотожності якісних характеристик, таких як розміри, конфігурація, геологічні фактори, правовий режим, мікрокліматичні зони розташування, транспортна доступність, віддаленість від об'єктів виробничо-торгівельної та обслуговуючої інфраструктури, демографічний та соціально-економічний стан у регіоні, а також напрямок господарського використання.

Завданням є визначення вартості земельної ділянки за використаинням інвестиційного методу, який включає розрахунок капіталізованого чистого операційного доходу від оренди земельної ділянки. Згідно з пунктами 5 і 7 Методики[28], чистий операційний дохід визначається шляхом аналізу ринкових ставок орендної плати за землю та дорівнює різниці між доходом від орендних платежів за землю та витратами на утримання земельної ділянки.

Проте, найбільш значущими труднощами використання цього методичного підходу, на нашу думку, є відсутність розвиненого ринку землі, а відтак - і даних, щодо вартості земельних ділянок за відповідними цивільно-правовими угодами.

У разі незмінності грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (пряма капіталізація очікуваних доходів), вартість цієї ділянки розраховується за допомогою такої формули[28]:

$$СІр = \frac{ІОР - Еор}{Rс}, \quad [28]$$

де СІР – вартість земельної ділянки, грн.; ІОР – середньоринкове значення доходу від оренди землі, отриманого упродовж певного часу (року), грн.; ЕОР – витрати, понесені орендодавцем упродовж певного часу (року) на утримання земельної ділянки (витрати на менеджмент, здійснення впорядкувальних робіт,

а також сплату земельного податку як складової фіксованого сільськогосподарського податку), грн.; RC – ставка капіталізації, тобто коефіцієнт перерахунку чистого операційного доходу в поточну вартість об'єкта оцінки.

В даному випадку, коли необхідно врахувати обмеженість та змінність грошового потоку орендних платежів за дану земельну ділянку (непряма капіталізація очікуваних доходів), вартість цієї ділянки розраховується за наступною формулою[28]:

$$СІН = \sum_{i-1}^{n} \frac{(Iop - Eop)}{(1+Rc)} + Rv, [28]$$

Де СІН – вартість земельної ділянки, грн.; n – розрахунковий період (років); RV – поточна вартість реверсії, грн.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від господарського використання земельної ділянки, яке відрізняється від доходів, отриманих від оренди. За прямої капіталізації очікуваних доходів вартість цієї ділянки розраховується за наступною формулою:

$$Ccp = \frac{Iu - Eu - M - P}{Rc}, [28]$$

де ССР – вартість земельної ділянки, грн.;

IU – прогнозне чи розрахункове значення рентного доходу від використання земельної ділянки в якості виробничого чинника, отриманого упродовж певного періоду (року), грн.;

EU – виробничі витрати, здійснені власником (користувачем) як технологічні витрати на виробництво та первинну переробку сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки упродовж певного періоду (року), грн.;

M – витрати на реалізацію сільськогосподарської продукції, отриманої з даної земельної ділянки, грн.

P – прибуток виробника, отриманий у результаті господарського використання даної земельної ділянки, грн.

НУБіП України

При непрямій капіталізації очікуваних доходів вартість землі за даним методом розраховується за формулою[28]:

$$ССН \sum_{i=1}^{n} \frac{(Iч - Eu - M - P)}{(1 + Rc)} + Rv \text{ [28]}$$

де ССН – вартість земельної ділянки, грн.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь слід розраховувати дохід, отриманий в результаті вирощування сільськогосподарських культур, які входять до переліку, рекомендованих для даної природно-кліматичної зони та науково обґрунтованих сівозмін. У наших розрахунках рекомендується використовувати рівень урожайності вказаних сільськогосподарських культур, що дорівнює середньому рівню урожайності у даній місцевості за останні 5 років.

Для визначення вартості землі за економічним методом проводиться розрахунок різниці між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки та витратами на поліпшення земельної ділянки, з урахуванням норми рентабельності для даної операції.

При використанні методу співвіднесення (перенесення) вартість земельної ділянки визначається як частина загальної вартості поліпшеної земельної ділянки. За методом залишку вартість земельної ділянки розраховується як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного (або рентного) доходу з поліпшеної ділянки та вартістю наявних земельних поліпшень.

Характер поліпшень на земельних ділянках сільськогосподарського призначення переважно передбачає їхнє використання не як самостійних об'єктів промисловості, а для підвищення економічної ефективності, забезпечення екологічної стабільності та сталого господарського використання земельного фонду. З цим уявленням, ми рекомендуємо використовувати останні два методи під час оцінки несільськогосподарських угідь.

НУБіП України

При використанні методу розподілення доходу, вартість землі розраховується шляхом капіталізації за встановленою ставкою, що визначена для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та прогнозованим доходом від інвестованого капіталу у земельні поліпшення. При цьому прогнозований чистий дохід від земельних поліпшень розраховується як добуток їхньої вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Після аналізу отриманих значень та їх порівняння з інформацією про проведені операції на ринку нерухомості формується остаточний висновок щодо вартості об’єкта оцінки. На основі цих результатів складається звіт про оцінку, в якому вказуються такі відомості: обґрунтування та характеристика проведених досліджень, джерела інформації, нормативно-правова база оцінки та визначена вартість земельної ділянки.

Ретельне та обґрунтоване використання методичних підходів під час експертної грошової оцінки допоможе визначити об’єктивну вартість земель сільськогосподарського призначення. Це, в свою чергу, дозволить приймати ефективні управлінські рішення щодо управління земельними ресурсами та забезпечення їхнього економічно вигідного використання.

2.2. Оцінка земель сільськогосподарського призначення через Сервіс автоматичної оцінки нерухомості

Сервіс автоматичної оцінки нерухомості — модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуг електронного визначення оціночної вартості і автоматичного формування відповідних електронних довідок на основі єдиної бази даних звітів про оцінку. Він використовує технології та алгоритми для автоматичного обчислення вартості земельних ділянок. Однією з основних переваг є спрощення процесу оцінки, зменшення ймовірності помилок і мінімізація суб’єктивності.

НУБіП України

Як і у випадку з житловими чи комерційними будівлями, для оцінки ділянок Сервіс використовує дані з наступних джерел:

- відкриті дані (наразі це дані з найбільших сайтів-агрегаторів пропозицій нерухомості в Україні, з якими Фонд уклав меморандуми про співробітництво);
- дані про ринкову вартість зі звітів про оцінку, зареєстрованих в Єдиній базі;
- дані про фактичні ціни продажу, внесені нотаріусами з договорів купівлі-продажу.

Створення програмного продукту для автоматичної оцінки нерухомості стало можливим завдяки фінансовій підтримці зі сторони Агентства США з міжнародного розвитку (USAID), яке виділило фінансування для розробки цього програмного забезпечення.

Можливості Сервісу дозволяють оцінювати земельні ділянки, призначені для сільськогосподарської діяльності, зокрема ті, що мають цільове призначення для товарного виробництва.

Сервіс має здатність розраховувати вартість 18 різних видів нерухомого майна під час проведення операцій купівлі та продажу.

Під час введення інформації до відповідних полів Сервісу автоматичної оцінки нерухомості важливо докладати уважність при перенесенні всіх даних з правовстановлюючого документа. Особливу увагу слід звертати на площу земельної ділянки, яка повинна бути вказана в квадратних метрах, а також на місце її розташування. Навіть невелика неточність в одному з цих показників може призвести до значних відхилень у показнику оціночної вартості земельної ділянки.

Важливо також розуміти, що оціночна вартість земель сільськогосподарського призначення суттєво залежить від індивідуальних особливостей кожної конкретної ділянки. Ці особливості, такі як типовість/нетиповість земельної ділянки, наявність будівель, земельних

поліпшень (таких як дерева, теплиці, меліоративні споруди, елеватори, товарні ринки) та наявність обтяжень земельної ділянки за договором емфітевзису чи суперфіцію, не можуть бути повністю враховані під час автоматичного визначення оціночної вартості Сервісом автоматичної оцінки нерухомості.

Таким чином, з огляду на складність процесу формування вартості земельних ділянок, рекомендується звернутися до професійного оцінювача для отримання точної ринкової вартості земельної ділянки, який зможе врахувати всі індивідуальні особливості об'єкта оцінки.

Важливо зазначити, що якщо об'єктом операції є земельна ділянка сільськогосподарського призначення для особистого господарства (площею до 2 га) або для садівництва (площею до 0,12 га), якою особа володіє протягом більше 3 років і проводить на ній перший правочин, то довідка про оціночну вартість або зареєстрований в Єдиній базі звіт про оцінку не є обов'язковими.

Щодо ділянок для фермерського господарства або сільськогосподарського виробництва, нормативне законодавство не надає конкретних вимог. Тому Фонд держмайна рекомендує використовувати довідку про оціночну вартість нерухомості або зареєстрований звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок для таких об'єктів.

Оцінка землі у економічному контексті передбачає аналіз її природних та виробничих властивостей для сільського і лісового господарств, а також її ролі як просторової бази у суспільному виробництві. Ця оцінка ґрунтується на показниках, що оцінюють продуктивність земель, результативність їх використання і дохідність, отриману з кожного квадратного метра землі[46].

У словнику, який висвітлює питання управління оцінкою нерухомості, визначено оцінку вартості нерухомого майна. Ця оцінка часто використовується у контексті операцій продажу, додаткового інвестування, страхування, податкового оподаткування або розподілу нерухомого майна в судових процесах[47].

НУБіП України

За М.Г. Ступенем, оцінку землі можна визначити як універсальний процес, спрямований на встановлення порівняльної цінності земель, враховуючи їх природні характеристики, економічну родючість і розташування[48].

У країнах з розвинутою ринковою економікою, де ринок земель сільськогосподарського призначення давно функціонує, сформовані підходи до процесу ціноутворення на ньому[49].

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок проводиться оцінювачами, які мають не менше 2 років практичного досвіду та належать до експертних рад саморегулюючих організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, згідно зі статтею 22 Закону України «Про оцінку земель».

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" встановлює важливий обмежуючий принцип щодо умов продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які були виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток або паїв [29].

Метод порівняння ціни є найоб'єктивнішим у визначенні вартості земельної ділянки, оскільки враховує ситуацію з продажу подібних ділянок на ринку[49].

Згідно з цим законом, до 1 січня 2030 року ціна продажу таких земельних ділянок не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку. Іншими словами, власники земельних часток або паїв, які вирішують продати свою земельну ділянку сільськогосподарського призначення, не можуть продати її за ціною, яка нижча за оцінку встановлену згідно з нормативами.

Ця норма закону має на меті захистити інтереси власників земельних часток або паїв, забезпечити справедливі умови для продажу сільськогосподарських земель і запобігти недостатній компенсації за такі землі. Такий підхід спрямований на збереження стабільності та справедливості в аграрному секторі України і регулювання ринку земельних ресурсів.

НУБіП України

Модуль забезпечує наступні функції:

1. Створює єдину базу даних схожого на об'єкт оцінки майна (порівнюваних об'єктів оцінки).

2. Генерує та зберігає індикатор вартості майна, аналогічного до об'єкта оцінки, з врахуванням періоду, місця розташування і характеристик.

3. Обчислює електронний розрахунок оціночної вартості нерухомого майна на основі порівнюваних об'єктів оцінки шляхом використання інформаційної бази для формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості і встановлення допустимого діапазону вартості на подібні об'єкти нерухомості для подальшого використання при перевірці ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) у звіті про оцінку.

4. Здійснює моніторинг звіту про оцінку щодо виявлення можливих порушень при його складанні, а також перевіряє своєчасність, повноту, правильність та відповідність ринкової вартості об'єкта оцінки допустимому діапазону вартості на порівнювані об'єкти нерухомості.

Протягом періоду тимчасової окупації території України, визначеного згідно із Законами України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України"[30] та "Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях"[31], не проводиться електронна оцінка вартості об'єктів нерухомості, які знаходяться на таких тимчасово окупованих територіях або територіях, де встановлено режим надзвичайного або воєнного стану. Також не здійснюється автоматичне формування електронних довідок про оціночну вартість таких об'єктів нерухомості.

При проведенні операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, а також у випадках укладення договорів дарування, видачі свідоцтв про право на

НУБіП України

спадщину (за винятком випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), де передбачено оподаткування доходів, визначених у попередньому абзаці, нотаріусу надається звіт про оцінку майна. Цей звіт стосується об'єктів нерухомості, щодо яких проведено процедуру рецензування згідно з розділом V цього Порядку[32] та зареєстровано в Єдиній базі з наданням унікального реєстраційного номера.

Суб'єктами Єдиної бази включають:

1. Фонд.
2. Фізичні або юридичні особи, які подають запити для створення електронних довідок щодо оціночної вартості нерухомого майна.
3. Суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачі).
4. Нотаріуси.
5. Користувачі інформації, які мають доступ до Єдиної бази.

Внаслідок співпраці між Нотаріальною палатою України, Міністерством аграрної політики та продовольства, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру та Фондом державного майна України було проведено модернізацію сервісу автоматичної оцінки нерухомості.

Було вдосконалено алгоритм функціонування сервісу щодо розрахунку оціночної вартості земельних ділянок та нерухомості в тих локаціях, де відсутні аналоги для проведення оцінки або наявні в недостатній кількості. Особлива увага була приділена розрахунку оціночної вартості земельних ділянок, включаючи земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також деяких типів житлової нерухомості, наприклад, гуртожитків.

Ця зміна алгоритму призводить до очікуваного істотного поліпшення роботи сервісу, зокрема, у плані оцінки земель сільськогосподарського призначення, щодо яких виникли питання у перших місяцях функціонування ринку землі.

Відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації"[33], публічна інформація у формі відкритих даних оприлюднюється для вільного та

безоплатного доступу до неї. Відкриті дані дозволені для їх подальшого вільного використання та поширення.

Дані звітів можуть бути важливою інформацією для прийняття рішень щодо обкладання податків і управління земельними ресурсами в різних регіонах країни.

У звіті міститься інформація про результати оцінки земельних ділянок. Таблиця містить таку інформацію:

- Дата оцінки.
- Дата реєстрації звіту.
- Вартість об’єкта оцінки в гривнях.
- Статус звіту (перевірено або зареєстровано).
- Регіон об’єкта оцінювання (область).
- Населений пункт об’єкта оцінювання.
- Тип вулиці та назва вулиці.
- Інформація про особу або організацію, яка провела оцінку.
- Дата складання звіту.
- Категорія земель (сільськогосподарського призначення).
- Місце розташування земельної ділянки (поза населеним пунктом або в периферійній зоні населеного пункту).
- Розмір земельної ділянки в квадратних метрах.
- Оціночна вартість ділянки в гривнях.
- Речове право (право власності).

В рамках даного дослідження було проведено аналіз обсягу звітів про оцінку земельних ділянок, які були внесені до єдиної бази даних протягом вересня 2023 року. Цей аналіз є важливим етапом для оцінки активності та потенціалу в сфері земельної оцінки в різних регіонах України.

Наведена нижче таблиця надає інформацію про кількість внесених звітів в єдину базу даних звітів про оцінку земельних ділянок за вересень 2023 року. Результати цього аналізу можуть вказувати на інтенсивність проведення

НУБіП України

оціночних робіт та використання механізмів регулювання оцінки земель в окремих регіонах.

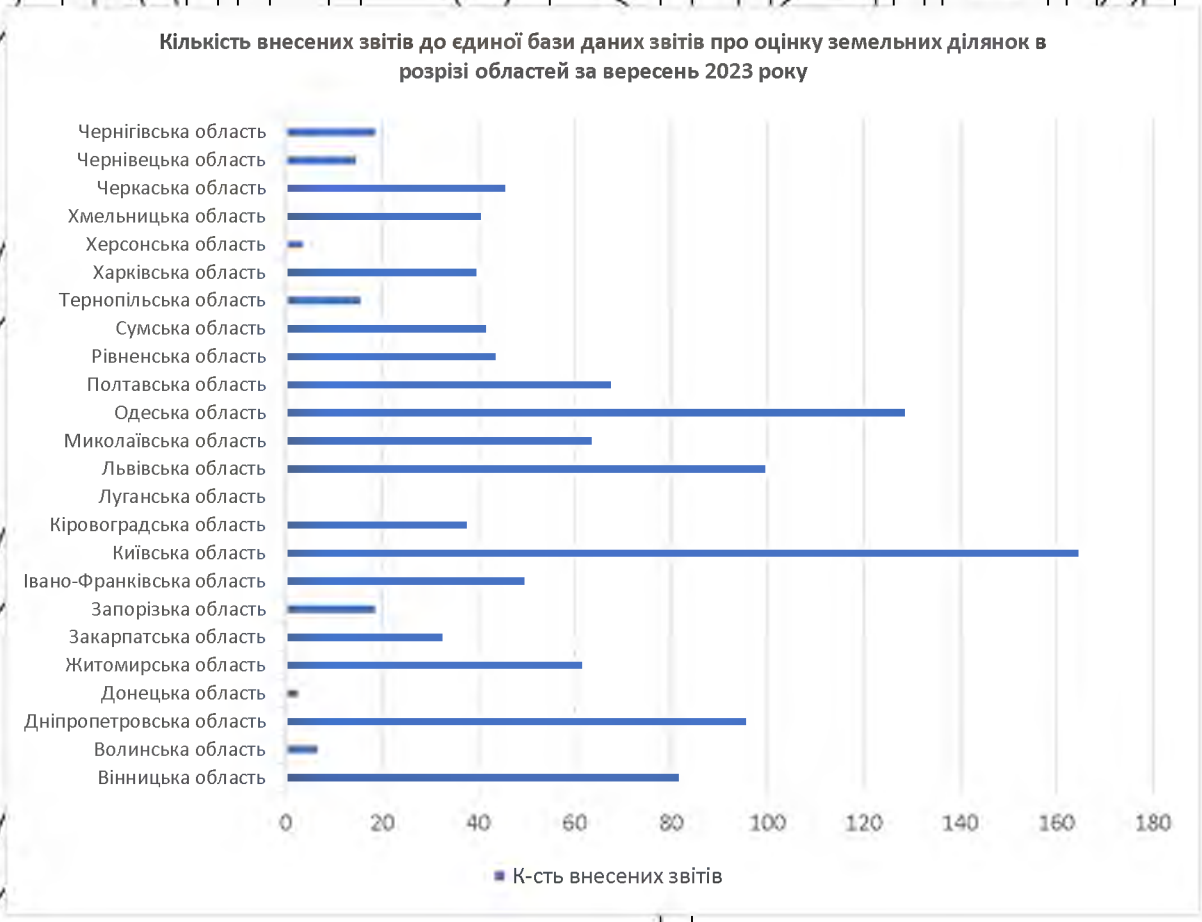

Рис. 2.1. Кількість внесених звітів до єдиної бази даних звітів про оцінку земельних ділянок в розрізі областей за вересень 2023 року

Аналізуючи дані (рис. 2.1) можна зробити висновки, що, кількість внесених звітів про оцінку земельних ділянок в Україні значно варіюється в розрізі областей. Інтенсивність оцінки земель в різних областях розходиться від області до області. Наприклад, Київська область має найбільшу кількість внесених звітів (165), тоді як області, такі як Донецька (3), Херсонська (4), та Волинська (7) області мають низьку активність у цьому плані. Одеська область (129), Львівська область (100) та Київська область (165) відзначаються великою кількістю внесених звітів. Луганська область не має даних про кількість внесених звітів, що може свідчити про відсутність або неповноту даних у цій області. Загальна кількість внесених звітів складає 1183.

В цілому, дані графіка свідчать про різний обсяг інформанії та активність з оцінки земель в окремих областях України. Більша активність може бути пов'язана з певними факторами, такими як попит на земельні ділянки у великих областях або особливі умови для оцінки. У той же час, низька активність у деяких областях може бути обумовлена відсутністю попиту або обмеженими ресурсами для проведення оцінки.

Аналізуючи дані оцінки з єдиної бази даних звітів про оцінку земельних ділянок в Київській області за вересень 2023 року, можна виділити наступні спостереження:

1. Розмір земельних ділянок: Розмір часток, які оцінюються, розмаїтий, від дуже малих (наприклад, 47 кв. м.) до дуже великих (наприклад, 500 000 кв. м.).

2. Оціночна вартість: Оціночна вартість часток також значно варіюється. Є як дуже невеликі суми (наприклад, 1864 грн), так і значно вищі (наприклад, 8 198 000 грн).

3. Значення вартості: Існують ділянки з невеликими розмірами, але великою оціночною вартістю (наприклад, 280 кв. м. - 3 246 грн, 2000 кв. м. - 6 000 грн), а також ділянки із великими розмірами, але меншою оціночною вартістю (наприклад, 300 000 кв. м. - 74 514 грн). Це може бути пов'язано з різними факторами, такими як розташування та цільове призначення земель.

4. Високі значення вартості: В таблиці є кілька великих значень оціночної вартості, що набагато перевищують середню оцінку. Це може вказувати на особливо цінні або перспективні земельні ділянки в області.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

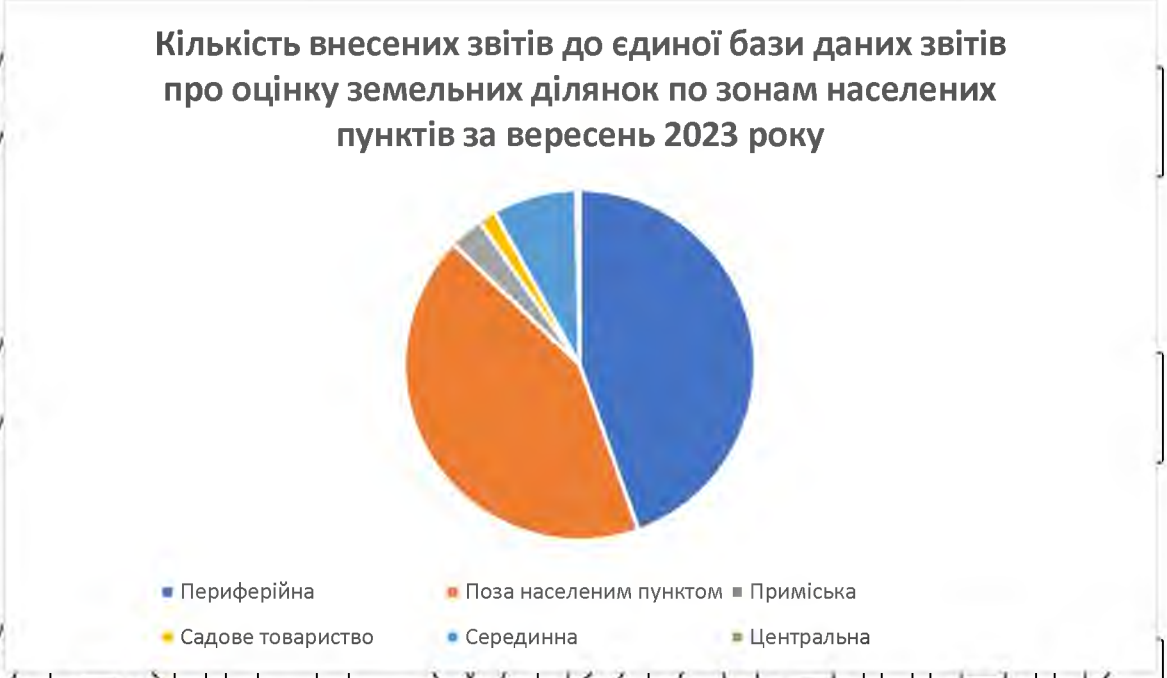

Рис. 2.2. Кількість внесених звітів до єдиної бази даних звітів про оцінку земельних ділянок по зонам населених пунктів за вересень 2023 року

Більшість внесених звітів про оцінку земельних ділянок розташовані у периферійних і поза населених зонах (527 і 504 відповідно). Це свідчить про те, що ці зони можуть мати більший попит або потребу в оцінці земельних ділянок порівняно з іншими зонами. Зони "приміська" та "садове товариство" мають набагато менше внесених звітів (37 та 19 відповідно), що може свідчити про менший обсяг оцінки в цих зонах або менший попит на земельні ділянки у цих областях. Серединна та центральна зони мають дуже обмежену кількість внесених звітів (92 і 4 відповідно), що може вказувати на менший попит або низьку активність в оцінці земель у цих зонах.

Загалом, дані (рис. 2.2.) показують, що рівень оцінки земельних ділянок в Україні варіюється в залежності від зони. Різниця в кількості внесених звітів може бути обумовлена попитом на земельні ділянки, активністю в оцінці, рівнем розвитку населених пунктів тощо.

В результаті аналізу внесених даних земельних ділянок всіх областей України за вересень 2023 рік можна підвести наступні висновки:

НУБіП України

Різноманітність розмірів та вартості: Розмір та оціночна вартість земельних ділянок в кожній області різняться значно. У всіх областях можна знайти як невеликі ділянки, так і великі земельні ділянки з різною вартістю.

Вплив факторів на вартість: Вартість земельних ділянок може бути сильно вплинута різними факторами, включаючи місцезнаходження, призначення, інфраструктуру та попит на ринку нерухомості.

Необхідність індивідуального підходу: Проведення оцінки земельних ділянок вимагає індивідуального підходу до кожного випадку. При цьому важливо враховувати специфіку кожної ділянки та регіональні особливості.

Потенціал для інвестицій: Деякі великі земельні ділянки у всіх регіонах мають високу оціночну вартість, що може створювати потенціал для інвестицій та розвитку.

Значення аналізу для ринку нерухомості: Розуміння динаміки ринку нерухомості в різних областях є важливим для фахівців у сфері оцінки, реалізації проектів і прийняття рішень стосовно розробки та інвестицій.

У цілому, аналіз земельних ділянок у різних областях свідчить про велику різноманітність та можливості на ринку нерухомості, але вимагає обачливого та індивідуального підходу при проведенні оцінки та управлінні земельними ресурсами.

2.3. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель в Україні

У контексті формування ринку земельних ділянок в Україні, де існує недостатня прозорість та обмежена інформація щодо продажу землі, масова оцінка сільськогосподарських угідь стає дуже важливою. Цей метод полягає в оцінці ринкової вартості однорідних груп земельних ділянок, призначених для сільськогосподарського використання, на основі наявної ринкової інформації. В контексті розвитку ринку земель особливо актуальною стає масова оцінка сільськогосподарських ділянок, оскільки вона дозволяє аналізувати загальний

НУБіП України

обсяг доступних даних, які можуть бути подальшими уточненнями на основі індивідуальних оцінок.

Масова оцінка - це одночасне оцінювання великої кількості об'єктів для податкових або державних цілей[23]. Цей метод ґрунтується на тих же основних методологічних підходах, що і індивідуальна оцінка: затрат, доходу та ринку. Проведення масової оцінки передбачає використання моделей та комп'ютерних технологій, особливо при оцінці великої кількості об'єктів.

Методика масової оцінки базується на стандартних процедурах, що дозволяють уніфікувати оцінку для багатьох об'єктів, а не окремих. Моделі масової оцінки повинні відображати характерні особливості попиту та пропозиції для групи об'єктів, а не окремих одиниць нерухомості. Для аналізу якості такої оцінки використовують статистичні методи, порівнюючи розрахункові значення вартості з реальними цінами продажу. Якщо більшість результатів лежить в межах прийнятного діапазону відхилень, оцінка вважається задовільною, при цьому окремі об'єкти не привертають особливої уваги.

У США за стандартами оцінки вартості нерухомості, коефіцієнт дисперсії (різниця між розрахунковими і медіанними значеннями) не повинен перевищувати 15% для всієї країни та 10% для нових об'єктів. Результати оцінки доходної нерухомості також повинні бути однаковими в межах країни і відповідати коефіцієнту дисперсії не більше 15% для великих міст та 20% для інших населених пунктів. Критичний рівень коефіцієнта дисперсії для оцінки якості масової оцінки визнається на рівні 20%[24].

Аналізуючи досвід застосування систем масової оцінки земель та іншої нерухомості за кордоном, можна узагальнити наступні основні характеристики в провідних європейських країнах. Отже, більшість європейських країн передбачають, що масова оцінка здійснюється переважно органами земельних питань або податковими службами. Об'єктом оцінки можуть бути як земельні ділянки, так і будівлі та споруди, а строк проведення такої оцінки зазвичай коливається від 4 до 10 років. Щоб створити модель масової оцінки, яка включає

основні вартісні характеристики земель, необхідно розробити чітку методологію оцінки. Зазвичай моделі масової оцінки базуються на трьох основних методах визначення вартості: аналіз порівняння продажів, дохідний підхід та витратний метод[25].

Коли використовується метод порівняння продажів, рекомендується використовувати прості моделі. Проте, при подальшому розвитку ринку земель та збільшенні кількості угод, може стати доцільним застосовувати більш складні моделі. Множинний регресійний аналіз може бути використаний у випадках, коли кількість угод купівлі-продажу в групі моделювання перевищує чотири для кожної окремої змінної.

Дохідний підхід включає в себе процедуру оцінки поточної вартості доходу, який може бути отриманий від використання земельної ділянки у майбутньому. Цей підхід, що базується на величині доходу, ґрунтується на ідеї про те, що вартість нерухомого майна пов'язана з обсягом, тривалістю та визначеністю доходу, що може бути одержано від нього. Важливо враховувати, що дохід, очікуваний у майбутньому, завжди має меншу сучасну вартість, ніж еквівалентна сума грошей, що наявна в даний момент (це відображає концепцію часової вартості).

Масова оцінка, подібно до індивідуальної оцінки, є практичним економічним аналізом. Цей аналіз базується на систематичних методах збору, аналізу та обробки даних для отримання обґрунтованих результатів. На рис. 2.3. представлено п'ять основних кроків масової оцінки нерухомості.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

Рис. 2.3. 11'ять основних етапів проведення масової оцінки земель.

На четвертому етапі оцінки необхідно не лише створити структуру моделі вартості земельних ділянок, але й налаштувати її. Ця процедура може включати в себе корекцію чи поправку моделі за допомогою відповідних коефіцієнтів, які відображають вплив різних факторів на вартість земельної ділянки. Наприклад, при налаштуванні моделі на основі витратного та доходного підходів до оцінки земель визначаються витрати, доходи та інші параметри на основі ринкової інформації[26].

Для успішної реалізації масової оцінки земель сільськогосподарського призначення потрібні наукові дослідження та експериментальні обчислення. Зокрема, за допомогою розробленого програмного забезпечення для масової оцінки земель можна встановити фіскальні параметри оподаткування в різних регіонах та обґрунтувати різні податкові ставки для земельних ділянок в залежності від їх призначення та рівня благополуччя платників податків. Особливу увагу слід приділити "ресурсній" нерухомості, такі як сільськогосподарські та лісові угіддя, рекреаційні ресурси та корисні копалини. Це дозволить сформулювати пропозиції щодо ефективних податкових ставок для оподаткування природних ресурсів з точки зору власників та користувачів.

Алгоритм проведення масової оцінки включає такі кроки для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

1. Збір та аналіз даних для класифікації земельних ділянок за ґрунтами та кліматичними умовами; виконання оцінки потенціалу для сільськогосподарського використання землі;
2. встановлення характеристик ґрунту з метою визначення найбільш підходящого набору сільськогосподарських культур за класами придатності до вирощування;
3. розрахунок земельної ренти для кожної сільськогосподарської культури;
4. визначення оптимального набору сільськогосподарських культур, при якому досягається максимальний показник земельної ренти при збереженні плодючості ґрунту;
5. розрахунок земельної ренти шляхом обчислення середньоарифметичного значення її показників для кожної сільськогосподарської культури, включеної до найбільш ефективного набору;
6. визначення максимального значення земельної ренти;
7. встановлення значення коефіцієнта капіталізації;
8. розрахунок ринкової вартості через капіталізацію максимального значення земельної ренти.

Для масової оцінки характерна висока ступінь стандартизації процедур і значне використання статистичних методів оброблення даних. Це зумовлено фокусом на найважливіших факторах об'єкта на його вартість під час масової оцінки, а також потребою виявлення об'єктивних закономірностей зміни вартісних еквівалентів, що досягається в основному за допомогою економіко-тематичного аналізу. Важливою метою масової оцінки земель та іншої нерухомості є підвищення економічної ефективності системи оподаткування. Ідеальною системою оподаткування майна є така, де помилки, пов'язані з

установленням вартості майна або його оцінкою для податкових цілей, мінімізовані, збір податку наближається до 100% від загальної суми, що підлягає оподаткуванню, а витрати на адміністрування податку є мінімальними.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

РОЗДІЛ 3. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІЗ ВИКОРИСТАННЯМ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

3.1. Визначення ринкової вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах Київської області

Вартість будь-якої земельної ділянки визначається її унікальністю, довговічністю, незмінністю місцеположення, відносною обмеженістю пропозицій на ринку нерухомості, а також специфічною корисністю конкретної земельної ділянки: доступністю, рівнем облаштування та характером її використання, - які забезпечують власнику землі (землекористувачу) одержання додаткового доходу земельної ренти.

3.1.1 Ідентифікація та характеристика об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки - земельна ділянка № 363 площею 0,0600 га (кадастровий номер 3223388200:02:014:0029), яка розташована: Київська обл. Бориспільський (колишній Переяслав-Хмельницький) район, СТ «Райдуга» (рис. 3.1).

СТ «Райдуга» розташоване за межами міста, на території Циблівської сільської ради, в Урочищі Козинські Горби. Садове товариство оточене лісовими насадженнями, Канівське водосховище знаходиться за 0,5 км (рис. 3.2.).

В геологічному відношенні Об'єкт оцінки знаходиться на земельній ділянці, яка має спокійний рельєф, без перепаду висот та шкідливих геологічних впливів.

Навколишнє оточення - земельні ділянки із цільовим призначенням для ведення садівництва.

Відстань Об'єкта оцінки до:

- м. Київ - 104 км;
- до центру міста Переяслав - 16 км;
- зупинка ГТ - 0,5 км.

Рис. 3.1. Зображення земельної ділянки з kadastr.live

Рис. 3.2. Схематичне місце розташування СТ «Райдуга» відносно до м. Переяслав Київської області

Цільове призначення земельної ділянки, що оцінюється - для ведення садівництва.

Ділянка має прямокутну форму, рівнинний рельєф, ділянка не огороджена, під'їзд зручний із твердого покриття.

Під'їзд до садового товариства «Райдуга», де знаходиться оцінювана ділянка асфальтований.

В СТ «Райдуга» наявне електропостачання. Лінія ЛЕП проходить поряд із ділянкою.

Рис. 3.3. Загальний вигляд земельної ділянки

СТ «Райдуга» розташоване за 7 км від міста, поряд із садовими товариствами проходить автошлях Бориспіль-Дніпро Н-08.

Дістатися СТ «Райдуга» можна власним транспортом, на таксі та громадським транспортом, який ходить в літню пору року кілька разів на тиждень (члени СТ «Райдуга» спеціально винаймають автобус літній період).

СТ «Райдуга», де знаходиться оцінювана ділянка, оточене лісовими насадженнями та в межах 200-300 метрів розташований піщаний пляж р. Дніпро для членів кооперативу

3.1.2. Аналіз ринку земель Київської області

У перші місяці повномасштабного вторгнення РФ в Україну та введення воєнного стану ринок землі повністю зупинився. Так, було закрито доступ до Реєстру речових прав па нерухомість та Державного земельного кадастру, запроваджено заборони па формування земельних ділянок, безоплатну передачу, а також проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності тощо. Відтак, легальної можливості виконувати операції з нерухомим майном не було.

Ціни та попит на землю в умовах воєнного стану

З травня 2022 року з відновленням доступу до державних реєстрів і ринок землі почав поступово оживати. Прессслужба Мінагрополітики повідомляє, що за 9 місяців на ринку землі було укладено більше 34 тис. угод щодо земельних ділянок загального площею понад 61 тис. га. Регіоном з найбільш активним ринком землі у цьому році можна визнати Хмельницьку область (6,2 тис. га). Найбільшим попитом також користувались земельні ділянки у центральних регіонах України: Вінницька (6,1 тис. та), Полтавська (5,9 тис. га), Кіровоградська (5,8 тис. га) та Дніпропетровська (5,2 тис. га) області.

Хоча майже всі 9 місяців існувала заборона на проведення торгів щодо набуття прав оренди, емфітевзису та суперфіцію щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, системою «Prozorro. Продажі» могли і надали користуватися фізичної особи. Так, з 24 лютого 2022 завершено майже 1 тис, земельних аукціонів, які принесли більше 228 млн. гривень.

Невеликих змін зазнали і ціни на землю. Станом па кінець жовтня середня вартість гектару землі становила майже 38 тис. гривень за гектар, що на 2 тисячі більше, ніж за аналогічний період минулого року. Найвищі ціни на земельні ділянки фіксували у Івано-Франківській (91,7 тис. гри. за га), Київській (77,9 тис. грн) та Львівській (70,4 тис. гри) областях.

Однак, варто розуміти, що ані мінімальна, ані максимальна ціна не відображає цілісної картини на ринку земель зараз через вплив багатьох

факторів». По-перше, спостерігаються дуже відмінні цінові показники залежно від місця розташування ділянки, але тепер на це впливає не тільки регіон чи відстань до великих населених пунктів, а й близькість чи віддаленість фронту. По-друге, активно змінюється співвідношення попит-пропозиція. Це пов'язано також Ї з тим, що збільшились ризики, пов'язані зі станом земельної ділянки (особливо у місцях, близьких до лінії фронту або звільнених з під окупації).

Взагалі з цінами на земельні ділянки потрібно бути дуже обережними, тому що середня ціна за гектар теж недостатньо інформативна, особливо у цей період. Оскільки, для вибірки можна обрати земельну ділянку за межами населеного пункту в одному з регіонів України, продану за близькою до мінімальної ціною, і земельну ділянку неподалік Києва вартістю 53 мільйони гривень за гектар. Оскільки існують угоди з такими високими цінами, формується досить викривлений розподіл цін на землю.

Досить часто підіймалось питання щодо визначення вартості земель у період воєнного часу. Однак, види земель, їх розташування, якість, розмір, період транзакції тощо не дозволяють не тільки визначити якісь специфічні вимоги до ціни за гектар, а й вали сформувати висновки щодо актуальної вартості земель а також стану ринку як такого.

Регулювання ринку землі в умовах воєнного стану

З початку повномасштабного вторгнення і Уряд, і Парламент діяли на випередження і, у той же час, досить обережно. Саме тому спочатку було обрано шлях повного закриття доступу до реєстрів нерухомості для запобігання укладання угод не на ринкових умовах, спекуляціям та рейдерству.

Однак, для запобігання повній зупинці ринку земель, державної та комунальної власності на період воєнного стану Уряду також довелось запровадити нові механізми, Так, будо затверджено спрощену процедуру передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення торгів з такими особливими умовами:

НУБіП України

предметом договору оренди може бути лише земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

відсутня вимога обов'язкового присвоєння кадастрового номеру земель ділянки;

максимальний розмір орендної плати - 8 9, нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

максимальний строк оренди - І рік;

відсутнє переважне право орендаря на поновлення такого договору оренди

укладання договору лише в електронній формі;

державну реєстрацію договору оренди землі здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань.

Однак, для нормального функціонування ринку земель, після надання доступу до реєстрів, впровадження спеціальних механізмів оренди земель скасовуються й інші заборони. Так, з 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель»[34].

Зокрема, цим Законом відновлюються:

проведення земельних (торгів щодо прав користування (земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;

державна реєстрація прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які

передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України;

передача в оренду земель сільськогосподарського призначення більш ніж на 1 рік, окрім випадків коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України.

Таким чином, впроваджені раніше обмеження послаблюються, ринок відновлюється, хоч операції з земельними ділянками здійснюються не так активно, як би хотілося. Багато факторів впливає саме на формування пропозиції на ринку - власники земельних ділянок та паїв воліють поки притримати цей актив, оскільки після перемоги України у цій війні вартість земельних ділянок значно виросте.

3.1.3. Розрахунок ринкової вартості земельних ділянок з використанням підходу аналогів продажу

Підбір аналогів для порівняння

Підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, використовується за умов розвинутого й активного ринку землі, коли інформація щодо продажу об'єктів є достатньою, доступною і достовірною. Цей підхід виходить з принципу заміщення: раціональний покупець не заплатить за земельну ділянку більше, ніж йому коштуватиме інша ділянка з подібними корисними властивостями.

З усієї наявної інформації, Оцінювачем були підібрані аналоги за наступними критеріями:

Цільове призначення: ділянки мають аналогічне цільове призначення, що і оцінювана земельна ділянка.

Фізичний розмір: ділянка має мати розмір, достатній для будівництва та обслуговування садового будинку.

Місцерозташування: підібрані для порівняння ділянки мають бути розташовані на території того ж або суміжного садового товариства, що і Об'єкт оцінки.

НУБіП України

Таблиця 3.1. Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місцерозташування земельної ділянки	Площа, кв.м.	Вартість пропозиції	Вартість пропозиції, за 1 кв.м, грн	Характеристика
1	Переяслав, СТ «Райдуга»	600	91 425	152,38	Дачна ділянка в СТ «Райдуга» 6 соток землі (держ. акт), зручне місцерозташування. Електроенергія по вулиці. Дніпро-500м. Ліс-300м.
2	Переяслав, СТ «Райдуга»	600	73 140	121,90	2 дачні ділянки по 6 соток. Приватизована, поруч ліс, Канівське водосховище. Можливий продаж, як разом так і окремо. Полювання, рибалка, гриби, мальовничі місця
3	Переяслав, СТ «Райдуга»	600	73 140	121,90	Дачна ділянка, 6 соток (державний акт), Ліс, Канівське водосховище, озера. Полювання, рибалка, гриби, мальовничі місця
4	Переяслав, СТ «Райдуга»	600	91 425	152,38	Дачна ділянка в СТ «Райдуга» 6 соток землі (держ. акт), зручне місцерозташування. Електроенергія по вулиці. Дніпро-500м. Ліс-300м. Полювання, рибалка, гриби, мальовничі місця
5	Переяслав, СТ «Райдуга»	600	91 425	152	Дачна ділянка, 6 соток (прив.), Електроенергія по вулиці, зручне місцерозташування. Дніпро-500м. Ліс-300м. Полювання, рибалка, гриби, мальовничі місця

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

Таблиця 3.2. Розрахунок ціни земельної ділянки методом порівняльної вартості

Показники	Характеристика земельної ділянки, що оцінюється	Ділянка № 1	Ділянка № 2	Ділянка №3	Ділянка №4	Ділянка №5
Встановлення ціни одного квадратного метра						
Площа земельної ділянки, м^2	600	600	600	600	600	600
Ціна 1 м2, грн.		152	122	122	152	152
Торг						
Значення		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Коригуючий коефіцієнт	х	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Право власності на земельну ділянку						
Характеристика	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність	Приватна власність
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Поправка абсолютна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Умови продажу до земельної ділянки						
Характеристика	Типові	Типові	Типові	Типові	Типові	Типові
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Дата пропозиції до продажу/дата оцінки						
Характеристика	03.03.2023	Лютий-березень 2023	Лютий-березень 2023	Лютий-березень 2023	Лютий-березень 2023	Лютий-березень 2023
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Цільове призначення земельної ділянки						
Характеристика	Для ведення садівництва	Для ведення садівництва	Для ведення садівництва	Для ведення садівництва	Для ведення садівництва	Для ведення садівництва
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Місцерозташування земельної ділянки						
Характеристика	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошляху 1 км	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошлях у 1 км	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошлях у 1 км	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошлях у 1 км	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошлях у 1 км	СТ «Райдуга» урочище Козинські горби, до міста 7 км, до автошлях у 1 км
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8

НУБіП України

Закінчення таблиці 3.2.

Фізичні характеристики земельної ділянки						
Характеристика	Прямокутна, рівна	Прямокутна, рівна	Прямокутна, рівна	Прямокутна, рівна	Прямокутна, рівна	Прямокутна, рівна
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Площа земельної ділянки						
Характеристика	600	600	600	600	600	600
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	109,8	109,8	136,8	136,8
Прилягання земельної ділянки до вулиці з електромережою						
Характеристика	Система ЛЕП поряд	Система ЛЕП наявна	Система ЛЕП відсутня	Система ЛЕП відсутня	Система ЛЕП наявна	Система ЛЕП наявна
Коригуючий коефіцієнт		1	1,05	1,05	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	115,3	115,3	136,8	136,8
Прилягання земельної ділянки до вулиці з центральними системами газо- та водопостачання						
Характеристика	ні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	115,3	115,3	136,8	136,8
Характеристика місця розташування						
Характеристика	Поряд ліс, р. Дніпро	Поряд ліс, р. Дніпро	р. Дніпро на значній відстані	р. Дніпро на значній відстані	Поряд ліс, р. Дніпро	Поряд ліс, р. Дніпро
Коригуючий коефіцієнт		1	1,05	1,05	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	121,1	121,1	136,8	136,8
Прилягання земельної ділянки до вулиці з твердим покриттям						
Характеристика	так	так	ні	ні	так	так
Коригуючий коефіцієнт		1	1,05	1,05	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	136,6	133,6	136,8	136,8
Наявність будівель та споруд						
Характеристика	ні	ні	ні	ні	ні	ні
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Відкоригована ціна, грн.		136,8	133,6	133,6	136,8	136,8
Медіанне значення за 1 кв.м, грн.	137					
Середнє значення за 1 кв.м, грн.	**133**					
Площа ділянки, кв.м.	**600**					
Вартість ділянки, грн.	**82 200**					

В якості вартості 1 кв. м. земельної ділянки, приймається середньозважене значення відкоригованих цін пропозицій до продажу 1 кв. м. подібних земельних ділянок, яке становить 137 грн.

Таким чином ринкова вартість земельної ділянки площею 600 кв. м. (кадастровий номер 3223388200:02:014:0029), яка розташована: Київська обл. Бориспільський (колишній Переяслав Хмельницький) район, Циблівська сільська рада, СТ «Райдуга», ділянка № 363 з врахуванням заокруглень до сотень складає: 82 200 (Вісімдесят дві тисячі двісті) гривень.

За допомогою модуля Сервісу автоматичної оцінки нерухомості було визначено оціночну вартість даної земельної ділянки, яка становить 144 624,18 грн (додаток А).

Різниця в ціні між автоматичним визначенням та експертною грошовою оцінкою земельної ділянки може бути пояснена кількома факторами.

Автоматичні системи оцінки нерухомості використовують алгоритми та розрахунки на основі певних параметрів, які можуть не враховувати всі специфічні аспекти конкретної земельної ділянки. Оцінщики використовують більше факторів та мають можливість проводити детальний аналіз, включаючи місцеві умови та особливості, які можуть вплинути на вартість.

Результати оцінки автоматичної системи можуть бути обмежені якістю та актуальністю вхідних даних. Якщо дані про земельну ділянку або регіональні особливості не є точними або оновленими, це може призвести до неточностей в оцінці.

3.2. Визначення ринкової вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах Хмельницькій області

3.2.1. Ідентифікація та характеристика об'єкта оцінки

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована: Хмельницька область, Хмельницький район, Олешинська сільська рада, садівниче товариство «Дружба».

НУБіП України

Рис. 3.4. Загальний вигляд земельної ділянки

Рис. 3.5. Загальний вигляд земельної ділянки

Площа земельної ділянки - 600 м2.

Відстані:

До центру села - до 4,5 км.

До автовокзалу - 4,5 км.

До Ж/Д вокзалу --- км.

Інфраструктура:

Під'їздні шляхи - з твердим покриттям.

Електропостачання - відсутнє.

НУБіП України

Водопостачання - відсутнє.

Теплопостачання - відсутнє.

Газопостачання - відсутнє.

Телефонізація - відсутнє.

Каналізація - відсутнє.

Зведені основні характеристики земельної ділянки:

загальна площа - 600 м2;

категорія земель: Землі сільськогосподарського призначення;

призначення земельної ділянки - для індивідуального садівництва;

рельєф: рівнинний;

експозиція схилу: невиражена;

конфігурація - проста;

інженерно - геологічні умови - добрі;

інфраструктура - без комунікацій;

облаштування земельної ділянки – не забудована.

Рис.3.5. Зображення земельної ділянки з kadastr.live

3.2.2. Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки

Аналіз ринку нерухомості, що склався в даному населеному пункті та в районі місцерозташування об'єкту оцінки зокрема, а також встановлене

функціональне зонування в даному районі, існуючі вимоги щодо забудови даної земельної ділянки, дозволяють зробити висновок про недоцільність розгляду альтернативних умов використання земельної ділянки, що оцінюється (п. 22 Національного стандарту №2). Тобто, за найкраще та найбільш ефективне використання ділянки приймається її використання відповідно до функціонального призначення.

3.2.3. Розрахунок ринкової вартості земельних ділянок з використанням підходу аналогів продажу

При визначення ринкової вартості даної земельної ділянки використано підхід, який грунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок згідно з даними інформаційної мережі «Інтернет», за даними оголошень по пропозиціях продажу нерухомості місцевих газет м. Хмельницького: "Є" та «Хмельницькі оголошення» за 2022р. були відібрані відповідні аналоги продажу 5 подібних земельних ділянок, результати порівняння зведені в таблицю 3.1.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

Таблиця 3.3. Характеристика подібних земельних ділянок

№	Місцерозташування земельної ділянки	Площа, кв.м.	Вартість пропозиції	Вартість пропозиції, за 1 кв.м, дол.	Характеристика
1	Адреса розташування земельної ділянки: Хмельницька область, Хмельницький район, в Лісових гринівцях	1000	3500 Дол. США.	3,5	Дата оголошення: 19.03.2022р.; Категорія земельної ділянки: Землі сільськогосподарського призначення; Призначення: 01.05 Для індивідуального садівництва; Кадастровий номер: 6825083600:04:001:0313
2	Хмельницька область, Хмельницький район, масив Видрові Доли	600	2999 Дол. США.	4,99	Дата оголошення: 16.03.2022р. Категорія земельної ділянки: Землі сільськогосподарського призначення; Призначення 01.05 Для індивідуального садівництва; Кадастровий номер: --.
3	Хмельницька область, Хмельницький район, масив Видрові Доли	1000	3500 Дол. США.	3,5	Дата оголошення: 26.03.2022р. Категорія земельної ділянки: Землі сільськогосподарського призначення; Призначення: 01.05 Для індивідуального садівництва; Кадастровий номер. -.
4	Хмельницька область, Хмельницький район, масив Видрові Доли, провулок Вишневий	600	2490 Дол. США.	4,15	Дата оголошення: 20.03.2022р. Категорія земельної ділянки: Землі сільськогосподарського призначення; Призначення: 01.05 Для індивідуального садівництва; Кадастровий номер. -.
5	Хмельницька область, Хмельницький район, масив Видрові Доли	600	2900 Дол. США.	4,83	Дата оголошення: 28.02.2022р. Категорія земельної ділянки: Землі сільськогосподарського призначення; Призначення: 01.05 Для індивідуального садівництва; Кадастровий номер: 6825083600:03:003:0295.

НУБіП України

Величини поправок та розрахунок вартості

Величини поправок до цін визначаються на підставі аналізу ринку (якщо порівняний продаж краще, ніж оцінюваний об'єкт, то в її ціну вноситься негативна поправка, коли порівняння продаж гірше оцінюваного об'єкта, у її ціну вноситься позитивна поправка).

При внесенні поправок для об'єктів-порівняння і оцінюваної земельної ділянки варто дотримуватися наступних правил:

коригується ціна продажу порівнюваного об'єкта для моделювання вартості оцінюваного об'єкта;

оцінюваний об'єкт ніколи не піддається коректуванням;

поправки для об'єктів порівняння і їх цін повинні здійснюватися з метою придбання ними найбільшої подібності з оцінюваним об'єктом. При цьому варто спробувати відповісти на запитання: «За яку суму був би проданий об'єкт порівняння, володій він тими ж характеристиками, що й об'єкт оцінки»;

поправки вносяться у відповідній послідовності: у першу чергу здійснюються загальні поправки, а потім - поправки до специфічних характеристик. Логічна послідовність внесення поправок приведена вище.

Поправка на торг (уторгування)

Тенденції в сегменті ринку нерухомості свідчать про стагнацію ринку й поступки на торзі. Знижка на торг залежить від обсягів і активності відповідного сегмента ринку. Чим менше активність ринку, тим більше може бути знижка на торг. Знижка має діапазон і залежить від типу нерухомості та її місцезнаходження. Наприклад, на ринку житлової нерухомості вона коливається від 5 до 1596, на ринку земельних ділянок - від 5 до 2095, на ринку нежитлової, зокрема адміністративно-виробничої нерухомості зазвичай складає 15-259. Слід зазначити, що вказана поправка при укладанні конкретної угоди може бути як меншою, так і більшою. Фактично вона відображає поточну тенденцію ринку, визначену статистичними методами.

НУБіП України

У нашому випадку, поправка прийнята на рівні - 5% (враховуючи специфіку об'єктів та їх обмежену пропозицію).

Поправка на цільове використання

Всі обрані об'єкти порівняння так як і об'єкт мають однакове цільове призначення – для садівництва, отже коригування не проводилося - (090).

Поправка на місце розташування

Оцінюючи вартість об'єкта, не можна не звернути увагу на місце розташування. Місце розташування впливає на вартість у межах 2-10% в залежності від зони транспортної доступності та віддаленості від райцентру: Всі обрані об'єкти порівняння мають схоже місце розташування зі схожою із об'єктом оцінки інфраструктурою, отже коригування для них не проводилося - (096).

Поправка па цільове використання

Відображає можливості щодо найбільш відповідні обмеження. Серед підібраних ділянок для індивідуального садівництва, ефективного використання земельної ділянки та аналогів за цільовим призначенням представлені землі тому вартість земельних ділянок не коригувалась.

Поправка на інженерну інфраструктуру (наявність комунікацій)

Оцінюючи вартість об'єкта, не можна не звернути увагу на наявність комунікацій. Наявність комунікацій впливає на вартість у межах 2-10%, в залежності від зони доступності, після моніторингу було встановлено, що об'єкти порівняння №1 та №2 мають часткові комунікації поправка для них становить -3%; об'єкт порівняння №3 має комунікації поправка становить -5%».

Поправка на конфігурацію та рельєф

Всі проаналізовані земельні ділянки мають прямокутну конфігурацію, та не виражений рельєфі, тому вартість земельних ділянок коригувалась.

Аналіз ринкових даних та розрахунок вартості земельної ділянки за методичним підходом, що грунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок наведений нижче в таблиці розрахунків.

НУБіП України

Таблиця 3.4 Розрахунок ціни земельної ділянки методом порівняльної вартості

Показники	Характеристика земельної ділянки, що оцінюється	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Встановлення ціни одного квадратного метра						
Площа земельної ділянки, м^2	600	1000	600	1000	600	600
Вартість земельної ділянки, грн.		102 392	87 735	102 392	72 845	84 839
Ціна 1 кв. м., грн		102,39	146,23	102,39	121,41	141,40
Цільове використання	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва
Місцерозташування	середня	середня	середня	середня	середня	середня
Фронтальна лінія		Не виражений	Не виражений	Не виражений	Не виражений	Не виражений
Ступінь освоєності території		Не забудована	Не забудована	Не забудована	Не забудована	Не забудована
Інженерне облаштування		Частково обладнано	Частково обладнано	обладнана	Без комунікацій	Без комунікацій
Дата інформації		44639	44636	44646	44640	44620
Джерело інформації		www.olx.ua	www.olx.ua	www.olx.ua	dom.ria.com	www.olx.ua
Місцерозташування	Хмельницький р.	Хмельницький р.	Хмельницький р.	Хмельницький р.	Хмельницький р.	Хмельницький р.
Пропозиція						
Характеристика		www.olx.ua	www.olx.ua	www.olx.ua	dom.ria.com	www.olx.ua
Поправка		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Коригуючий коефіцієнт		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Дата пропозиції						
Характеристика		19.03.2022	16.03.2022	26.03.2022	20.03.2022	28.02.2022
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Місцерозташування						
Характеристика	середня	середня	середня	середня	середня	середня
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Розміщення відносно основних людських потоків						

Характеристика	На ближній відстані	На ближній відстані	На ближній відстані	На ближній відстані	На ближній відстані	На ближній відстані
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Наявність земельних поліпшень та їх стан						
Характеристика	Не забудована	Не забудована	Не забудована	Не забудована	Не забудована	Не забудована
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Розмір земельної ділянки						
Характеристика	500-999	1000-1499	500-999	1000-1499	500-999	500-999
Поправка		3%	0%	3%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1,03	1	1,03	1	1
Інженерно-геологічні умови						
Характеристика	добрі	добрі	добрі	добрі	добрі	добрі
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Цільове використання						
Характеристика	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва	Для індивідуального садівництва
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Інженерна інфраструктура						
Характеристика	Без комунікацій	Частково обладнано	Частково обладнано	обладнана	Без комунікацій	Без комунікацій
Поправка		-3%	-3%	-5%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		0,97	0,97	0,95	1	1
Рельєф						
Характеристика	Не виражений	Не виражений	Не виражений	Не виражений	Не виражений	Не виражений
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Конфігурація						
Характеристика	прямокутна	прямокутна	прямокутна	прямокутна	прямокутна	прямокутна
Поправка		0%	0%	0%	0%	0%
Коригуючий коефіцієнт		1	1	1	1	1
Загальний коригуючий коефіцієнт		0,94915	0,92150	0,92958	0,95000	0,95000
Відкоригована ціна, грн/кв. м.	115,34	97,18	134,75	95,18	115,34	134,33
Загальна вартість, грн.	69204,00					

НУБіП України

Таким чином вартість оцінюваної земельної ділянки. Відповідно до Методики екенертної грошової оцінки земельних ділянок[28], визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів. Таким чином, вартість 1 кв. м. земельної ділянки, що оцінюється дорівнює:

115,34 грн/м2*600 м2 = 69 204 грн.

Виходячи з мети оцінки, що спрямована на визначення вартості земельної ділянки для встановлення ринкової вартості, була використана, як це передбачено Земельним кодексом України, експертна грошова оцінка.

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [28] був застосований порівняльний методичний підхід. Використання результату, отриманого за методичним підходом, що грунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, буде найбільш об'єктивним, так як на сьогодні об'єм даних, необхідних для порівняння об'єктів є достатнім.

Вартість земельної ділянки, визначена за методичним підходом, що грунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, становить: 69 204 (Шістдесят дев'ять тисяч двісті чотири) грн.

За допомогою модуля Сервісу автоматичної оцінки нерухомості було визначено оціночну вартість земельної ділянки: **71110,60 грн** (додаток Б).

1.3. Перспективи вдосконалення визначення ринкової вартості земель

У попередніх розділах детально розглянуто процеси та методи визначення ринкової вартості земельних ділянок у конкретних регіонах України. На основі цього аналізу було визначено ключові аспекти та проблеми, пов'язані з цим питанням.

У цьому розділі зупиняємось на перспективах подальшого вдосконалення процесу визначення ринкової вартості земельних ділянок. Ми розглянемо можливі шляхи оптимізації цього процесу з урахуванням результатів наших досліджень у Київській та Хмельницькій областях. У цьому розділі ми також

опишемо перспективи запровадження нових способів і методів більш точного та об'єктивного визначення ринкової вартості землі, що є актуальним завданням у контексті розвитку українського ринку нерухомості.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою регулювання відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів [39].

З моменту відкриття ринку землі було укладено понад 152 тис. угод купівлі-продажу на загальній площі понад 338 тис. га. Порівняно з 1991 роком, ця цифра становить 0,82% усіх сільськогосподарських угідь в Україні та 0,95% від загальної сільськогосподарської землі під контролем України. Натомість в економічно розвинутих країнах цей показник зазвичай становить близько 1%. Це вражаючий результат для функціонування ринку, особливо враховуючи обмеженість першої фази ринку (купувати землю для сільськогосподарського виробництва можуть лише громадяни України, а площа обмежена не більше 100 га на ділянку) та наслідки воєнного часу. У червні 2023 року найбільш ліквідним був ринок землі сільськогосподарського призначення в Сумській та Хмельницькій областях, де в обігу перебувало понад 0,07% землі. Найменше приріст спостерігався в регіонах, які постраждали від бойових дій, зокрема в Запорізькій, Донецькій, Херсонській та Луганській областях, де в обігу перебувало менше 0,01% сільськогосподарських угідь. Загалом по країні обіг сільськогосподарських земель зріс на 0,043%, за винятком територій, де ринки були активними через військові конфлікти та окупацію.

Ринок продажу земель сільськогосподарського призначення продовжує зростати, за останні три місяці в середньому щомісячно приріст становив 15 тис. га. Ключовими факторами, що впливають на ціну, залишаються розташування

ділянки відносно лінії фронту та нормативна грошова оцінка. У червні 2023 року ціна 53,4% земель сільськогосподарського призначення не перевищувала ціну НГО більш ніж на 2%. Як уже зазначалося в нашому аналітичному звіті за травень 2023 року, це підкреслює важливість впровадження широкомасштабних систем оцінки землі.

У першому півріччі цього року найвищі ціни на землю були в Івано-Франківській області – понад 70 тисяч гривень за гектар. Найнижчі ціни в Херсонській та Запорізькій областях, які вже перебувають у конфлікті та мають менш активні ринки. У Херсонській області лише 17 угод, а в Запорізькій – 51 «товарна» земельна угода. Крім того, кількість угод у Донецькій області невелика – лише 33. На жаль, з початку 2023 року не було досягнуто домовленостей щодо «товарних» ділянок у Луганській області. За останні п'ять років земельні відносини істотно змінилися. На реалізацію законодавчої програми земельної реформи, яка складається з восьми законів, прийнятих у 2019-2021 роках, уряд прийняв 49 підзаконних актів, чотири з яких знаходяться в стадії розробки. Це може призвести до додаткових ризиків невідповідного використання цих земель та може завдати шкоду історичному та культурному спадку при сільськогосподарській діяльності на сусідніх ділянках.

Реформування земельних відносин продовжується, незважаючи на воєнні події, оскільки важливими залишаються питання поліпшення використання земельних ресурсів, подолання корупційних ризиків та наближення законодавства до європейських стандартів. У цьому контексті була прийнята постанова Кабінету Міністрів, і механізм цієї постанови буде закріплений у Податковому кодексі[36] та інших нормативно-правових актах.

Серед ключових аспектів реформи виділяються такі важливі напрями. Один із них - регулювання питань консолідації земель сільськогосподарського призначення, скасування обмежень на продаж земель державної та комунальної власності і створення прозорого механізму для їх реалізації через електронні земельні аукціони на платформі Прозорро. До цього

додається важливість встановлення переважного права на викуп земельних ділянок під господарськими дворами, будівлями та садами, а також аналіз результатів пілотних проєктів стосовно реєстрації земельних ділянок інженерами-землевпорядниками і закріплення цього механізму на рівні законодавства.

Паралельно проводиться комплексне оновлення норм права щодо постійного користування земельними ділянками, включаючи розробку ефективного механізму використання земель, що перебувають у постійному користуванні державних підприємств. Також передбачена загальнодержавна цільова програма для відновлення ґрунтів та підвищення їх родючості, які постраждали внаслідок воєнних дій. Додатково розглядаються питання впровадження масової оцінки земель, яка передбачає проведення пілотних проєктів та закріплення цього механізму в Податковому кодексі[36] та інших нормативно-правових актах. Також активно розглядається питання консолідації сільськогосподарських земельних ділянок.

Несумнівно, одним з основних завдань, яке перед нами стоять, є підготовка до другого етапу відкриття ринку, запланованого на 1 січня 2024 року, коли юридичні особи отримають можливість купувати та продавати сільськогосподарські землі. Оскільки, Україна є країною з багатими земельними ресурсами, які становлять величезну частину її економіки, оцінка земель в умовах воєнного стану є надзвичайно важливою, бо військові дії суттєво впливають на земельні ресурси, їх якість та вартість[50].

На сьогоднішній день, в Україні, діяльність оцінювачів сільськогосподарських активів стикається з викликами, спричиненими війною, що безпосередньо впливає на можливості нашої країни, яка є одним із головних гравців на світових ринках зернових культур, олійних рослин та харчової продукції. Згідно з різними оцінками, під час повномасштабної війни, Україна

НУБіП України

втратила близько 20% свого аграрного експорту та 15% фізичних активів сільськогосподарства. Щодо земельних та інших природних ресурсів, точний обсяг втрат залишається питанням, яке ми побачимо в майбутньому. Моніторинг завдань та обсягів пошкоджень, впроваджений різними організаціями та установами, включає земельні ділянки. Однак інструменти для наповнення відповідних баз даних, такі як "Інтерактивна карта виконання заходів гуманітарного розмінування", "Інтерактивна мапа територій, які потенційно можуть бути забруднені вибухонебезпечними предметами", "Інтерактивна мапа руйнувань агросектору України", та "Електронна платформа Українського Клубу Аграрного Бізнесу", не завжди надають інформацію, яка є досить значущою, навіть для загальних оцінок обсягів пошкоджень.

Разом з тим, страшні руйнування та їх екологічні наслідки в районах, що стали безпосередньою мішенню для російських військ, викликали потребу оцінки сільськогосподарських земель, які були пошкоджені під час бойових дій. В даний момент, головним завданням такої оцінки є забезпечення справедливої компенсації власникам та користувачам цих земель, і для цього необхідно здійснити ретроспективну оцінку. На територіях, що були звільнені, мають місце випадки продажу ділянок, які мають ознаки пошкодження родючого шару, ризику невиявленого мінування, забруднення та інше. Тому, оцінка таких ділянок може також передбачати визначення їх поточної ринкової вартості.

Українське законодавство передбачає використання стандартизованих методик оцінки для цілей компенсації власникам та користувачам земель. Ці методи включають в себе ряд констант, як для бази розрахунків (нормативна оцінка землі), так і для негнучких коефіцієнтів змін через пошкодження, мінування та забруднення. Проте їх використання для захисту інтересів громадян та організацій, що зазнали збитків, може бути складним у міжнародних судах та трибуналах.

Отже, компенсація за рахунок винуватця вимагає проведення ретроспективної оцінки втрачених вигід та визначення ринкової вартості

ділянок, пошкодження яких призвело до збитків їх власників та/або користувачів землі. Ця оцінка здійснюється відповідно до Національних стандартів, Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок та Порядку її проведення, які грунтуються на положеннях Міжнародних та Європейських стандартів. Важливо дотримуватися рекомендацій, які містить "Керівництво із застосування Європейських стандартів оцінки в обставинах військового конфлікту"

Вже зараз можна спостерігати, що ряд земельних ділянок на окремих локальних ринках буде втрачено на багато років вперед. Ці ділянки можуть втратити свою вартість через значний рівень пошкоджень, таких як капітальні поліпшення землі, перемішування грунтових шарів, затоплення, мінування, хімічне забруднення, біологічне зараження і т. д.

Система масової оцінки земель може функціонувати з мінімальними витратами для суспільства[38].

Уряд України розробив план першочергового розмінування та очищення приблизно 0,5 мільйонів гектарів таких земель, і за останній рік було розміновано близько 100 тисяч гектарів на звільнених територіях. Очевидно, що зі зростанням кількості підтверджених випадків мінування та пошкоджень землі збільшуватиметься і очікуваний термін відновлення їхньої нормальної продуктивності. Прискорити цей процес можна лише за допомогою активізації міжнародної допомоги і співпраці компаній, готових займатися цим питанням. Проте в Україні наразі діє лише 14 операторів, які мають ліцензію Міністерства оборони на надання послуг з обстеження та розмінування земель, і лише кілька з них виражають готовність здійснювати гуманітарне розмінування. Роботи з повної дезактивації та рекультивації майже не проводилися, за винятком окремих випадків на невеликих площах.

В таких умовах українські оцінювачі повинні бути готові здійснювати оцінку землі на порушених ринках і оцінку пошкоджених ділянок в районах, де відбувалися інтенсивні бойові дії. Ретроспективна оцінка ринкової вартості таких ділянок повинна розглядатися як початкова точка для подальшого аналізу

НУБіП України

з урахуванням витрат на відновлення таких ділянок у нормальний стан. Список таких витрат може включати різні комбінації у різних випадках.

Табл. 3.5. Витрати приведення порушених ділянок до попереднього стану та втрати

Витрати приведення порушених ділянок до попереднього стану та втрати		
Види витрат та втрат	Обумовленість	Склад
Витрати обстеження	Запобігання ризикам для життя та здоров'я людей через ризики використання	Аналіз грунту та підземних вод на наявність хімічних, біологічних та інших видів забруднення; Витрати на технічну оцінку необхідності певних заходів для окремих ділянок
Витрати розмінування й знезараження	Досягнення нормальних характеристик використовуваних ділянок	Витрати на видалення вибухонебезпечних предметів Витрати на нейтралізацію забруднень - вартість реагентів і робіт, пов'язаних з їх використанням; Витрати на відновлення грунтів, горизонтальне вирівнювання, глибоку оранку, хімічні та біологічні меліоративні заходи тощо
Витрати консервації ділянок	Забезпечення обмежень доступу та використання	Витрати на дотримання режиму збереження (включаючи побудову спеціальних водозборів, огороджування, попередження); Вартість проектування (шляхом масового впровадження на території громад)
Витрати інформування	Інформування діючих та потенційних зацікавлених сторін про стан ділянок	Витрати на внесення даних до відповідних загальнодоступних баз даних Витрати на додаткову сертифікацію продукції
Втрати дохідності	Визначення упущеної вигоди	Втрати через зниження потенційної врожайності;

НУБіП України

		Втрати через цінові обмеження на продукцію, вирощену на ділянках з неповним відновленням їх стану

Загальні суми можуть бути неприйнятними для фермерів та власників землі. Втрати останніх можуть бути представлені втратою вигод від використання ділянок як засобів виробництва та об'єктів власності, а також стосуватися часу, протягом якого буде відновлено ділянки до нормального стану.

У випадках, коли неможливо повністю відновити попередній стан ділянок, втрати повинні відображати нелінійну залежність їх вартості від втрати врожайності порівняно з подібними ділянками в найближчому оточенні. Це свідчить про різнобічність у складності оцінки ділянок, які матимуть різний рівень пошкоджень, порушень, забруднень та мінування.

Ще однією проблемою, яка виникає як для ретроспективної, так і для повоєнної ринкової оцінки порушених ділянок, є відсутність практичного ринку послуг для їхнього відновлення до нормального стану, відсутність встановлених та обґрунтованих цін на необхідні роботи, матеріали та технічне забезпечення. Середні витрати замовника на такі роботи можуть бути знайдені у відкритих джерелах, але вони є лише приблизними та можуть варіюватися в залежності від регіону та окремих локальних ринків. Наприклад, вартість обстеження може становити до 25 USD/га, а вартість гуманітарного розмінування в середньому складає 500 USD/га. Витрати на рекультивацію після розмінування становлять близько 100 USD/га, а витрати на хімічне (біологічне) знезараження складають близько 300 USD/га. Отже, загальна вартість гуманітарного розмінування з дезактивацією та рекультивацією ділянок може складати близько 1000 USD/га, що перевищує показники нормативної грошової оцінки землі і свідчить про потенціал її від'ємної вартості. Річні втрати звичайного сільськогосподарського підприємства в операційній діяльності в галузі рослинництва від тимчасового вилучення пошкоджених ділянок можуть сягати 1500 USD/га.

НУБіП України

Зрозуміло, що в Україні існують також чинники, які сприяють підвищенню вартості сільськогосподарських земель. Ці фактори протидіють впливу тих обставин, що знижують вартість землі, але їхня значущість може проявитися в подальшому, після завершення воєнних подій та певного відновлення економіки.

Це викликає ряд проблем, які стоять перед оцінювачами як у випадку ретроспективної, так і післявоєнної оцінки. Зокрема, ці питання стосуються необхідності надання переконливих доказів щодо ретроспективної та поточної вартості пошкоджених земельних ділянок та втрат їхніх власників і користувачів. Важливо враховувати, що оцінювачам необхідно мати впевненість у деяких ключових припущеннях щодо відновлення ділянок до нормального стану та впливі, який впливає на них через інституційний статус нормативної оцінки землі.

Ці припущення можуть включати розуміння втрат власників та користувачів земель внаслідок воєнних дій, включаючи витрати на відновлення пошкоджених ділянок, втрачені користі внаслідок їх тимчасового невикористання та втрати, пов'язані з незворотнім зниженням продуктивності, рентабельності і, відповідно, вартості землі. Зазначені припущення можуть здаватися досить очевидними, але їх підтвердження може стати викликом, оскільки доступ до надійної інформації щодо результатів теренових досліджень мінування, забруднення ділянок, стану прилеглої території, а також витрат, пов'язаних із відновленням пошкоджених об'єктів, впливу пошкоджень на рівень врожайності і продуктивність капітальних поліпшень, іригаційних систем, насаджень та інших об'єктів меліорації тощо, може бути обмеженим.

Оцінки вартості ділянок на 23 лютого 2022 року можуть мати певну підтримку в цінах на продажі, які мали місце на той момент і зберігаються в електронній базі Міністерства юстиції. Однак доступ до цих даних може бути обмеженим, і їхнє використання вимагає уважного підходу через практику приховування реальних цін для зменшення трансакційних витрат, зокрема

НУБіП України

державних податків. Іншим варіантом може бути застосування методу зисків - капіталізації резидуального умовного доходу, що припадає на землю (земельна рента). Цей метод може бути підтриманий в Україні завдяки обов'язковій статистичній звітності сільськогосподарських суб'єктів господарювання. Однак його застосування вимагає постійного підтримання та оновлення інформаційної бази та включає в себе багато проміжних оцінок. Крім того, резидуальний (рентний) дохід є умовним. Теоретично він є економічним джерелом усіх платежів за землю, створеним усіма землекористувачами, і це вимагає ретельного дослідження його розподілу між всіма сторонами земельних відносин. У випадку неповного відновлення пошкоджених ділянок, метод зисків вимагає доказів втрат середньої багаторічної врожайності. Отже, необхідно встановити відповідність між ad-hoc урожайністю та post-hoc її рівнем. Враховуючи можливо тривалий період, коли урожайність була низькою або відсутньою, а також відсутність інформації щодо використання землі під час окупації, це завдання може бути досить складним.

Щодо методу капіталізації ринкової орендної плати (інвестиційного), його застосування також супроводжується певними труднощами. По-перше, через законодавчі вимоги склалася практика фіксації тільки мінімальної щорічної орендної плати в зареєстрованих орендних договорах. Фактична орендна плата зазвичай визначається в додаткових угодах на основі результатів збору урожаю. Проте ці додаткові угоди та інформація про щорічно уточнену орендну плату не реєструються. Це може призвести до ризику недооцінки втрат власників і користувачів у прибутковості та вартості ділянок ретроспективно.

Це є суспільно чутливим і неприпустимим результатом. У районах, де відбулися інтенсивні бойові дії, його негативний вплив може зачіпати власників і користувачів таких ділянок, які можуть навіть відмовитися від використання їх протягом невизначеного часу. Витрати на збереження цих земельних ділянок призведуть до їхньої негативної вартості. Це означає, що існує ймовірність

НУБіП України

судових рішень, які вимагатимуть повної компенсації ринкової вартості ділянки, яка була визначена на дату перед початком активних бойових дій (23.02.2023).

Крім цього, після завершення бойових дій в районах з високою їх інтенсивністю, вимоги щодо мінімальної ціни продажу та оподаткування на основі нормативної оцінки для ділянок з високим рівнем пошкоджень і втрати урожайності можуть виглядати надмірними з точки зору потенційних орендарів, покупців та інвесторів в аграрному секторі. Усі ці питання свідчать про необхідність впровадження в Україні системи масової оцінки землі (та нерухомості) з визначенням її ринкової вартості для оподаткування.

Проаналізувавши розділи 3.1 та 3.2 було визначено, що, експертна грошова оцінка та система Сервіс автоматичної оцінки нерухомості відрізняються значною мірою в методології та джерелах інформації, які використовуються для визначення оціночної вартості майна. Сервіс автоматичної оцінки нерухомості, як правило, використовує алгоритми та різні відкриті джерела даних для оцінки, під час коли експертна грошова оцінка проводиться професійними оцінювачами, які можуть використовувати більше інформації та проводити докладну перевірку об'єкта оцінки.

Сервіс автоматичної оцінки нерухомості може давати погану оцінку землі з наступних причин:

1. Обмежений обсяг інформації: Сервіси автоматичної оцінки нерухомості обмежені доступом до відкритої інформації та баз даних, іноді вони можуть не мати доступу до важливих даних про об'єкт, таких як стан будівель, розвиток інфраструктури тощо.

2. Відсутність контролю якості: У експертної грошової оцінки є високий стандарт контролю якості, і оцінювачі зазвичай піддаються сертифікації. Сервіси автоматичної оцінки не завжди мають такий рівень контролю якості, і їхні алгоритми можуть не враховувати всі можливі особливості конкретного об'єкта.

НУБіП України

3. Недостатня оцінка унікальних особливостей: Земельні ділянки можуть мати унікальні характеристики, які не завжди враховуються в алгоритмах автоматичних систем. Це може включати ландшафтні особливості, якість ґрунту, призначення землі, наявність обмежень на використання тощо.

4. Зміна ринкових умов: Ситуація на ринку нерухомості може швидко змінюватися, і сервіс автоматичної оцінки не завжди має актуальні дані належним чином, щоб відобразити поточну ринкову ситуацію.

5. Відсутність огляду об'єкта: Автоматичні системи не здійснюють особистого огляду земельної ділянки, а це може призвести до пропуску важливих деталей та проблем.

У підсумку, сервіс автоматичної оцінки нерухомості може бути корисні для загальних оцінок вартості нерухомості, але він не завжди надає точні та повні дані, особливо для складних об'єктів, таких як земельні ділянки. Оцінювачі, які мають спеціалізовані знання та можуть провести докладний огляд, залишаються найкращими варіантами для точної оцінки землі.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

ВИСНОВКИ

Питання оцінки земель в Україні завжди були актуальними та є предметом дискусій. Історія оцінки землі в Україні сягає давніх часів, починаючи з Київської Русі. Оцінка землі в цей період проводилася з метою оподаткування та визначення продуктивності землі. Важливими джерелами інформації для оцінки були місцеві громади та їхні лідери.

Ефективна оцінка землі сільськогосподарського призначення вимагає всебічного розуміння економічних, правових і культурних факторів, які формують ринок землі. Незважаючи на те, що в різних країнах існують спільні риси методів оцінки землі, кожна країна розробила власний унікальний підхід, який адаптований до її конкретних потреб і обставин. Таким чином, для України важливо враховувати досвід інших країн при розробці власного підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Загалом, очевидно, що ефективна оцінка землі сільськогосподарського призначення вимагає всебічного розуміння економічних, правових і культурних факторів, які формують ринок землі. Незважаючи на те, що в різних країнах існують спільні риси методів оцінки землі, кожна країна розробила власний унікальний підхід, який адаптований до її конкретних потреб і обставин. Таким чином, для України важливо враховувати досвід інших країн при розробці власного підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення.

У контексті земельної реформи в Україні, створення цивілізованого ринку землі стає важливою метою для ефективного господарювання та розвитку економіки. Проте, наявність обмеженої інформації та недостатньої достовірності в Державному земельному кадастрі ускладнює проведення оцінки та робить її менш об'єктивною.

Важливим висновком є те, що оцінка ринкової вартості земельних ділянок вимагає застосування передових методів та підходів для врахування складних факторів, що впливають на ціни на землю. При цьому врахування ринкової

НУБіП України

кон'юнктури та державного регулювання ринку землі стає важливим аспектом оцінки.

Ринкова вартість окремих земельних ділянок та масивів після закінчення бойових дій в районах, де вони відбувалися з особливою інтенсивністю, може практично наближатися до нуля, а з урахуванням необхідних витрат на повернення їх до попереднього стану та витрат на збереження, вони можуть бути представлені від'ємними значеннями.

По результату роботи було узагальнено історичні передумови оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, досліджено світовий досвід оцінки земель сільськогосподарського призначення, проведено аналіз сучасних підходів до оцінки ринкової вартості земель та їх взаємозв'язок з Державним земельним кадастром та визначено ринкову вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення та на їх основі встановлено перспективи вдосконалення визначення ринкової вартості земель.

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельнокадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н. О. Грабовець-Київ, 2011.- 195 с.

2. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С.Л. Гоштинар - О., 2008. - 198 с.

3. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. / В. С. Кульчицький, М. Настюк, Б. Й. Тищи – К., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.

4. Матеріали ДП «Науково - Дослідний та Проектний Інститут Землеустрою» - «Отчет о проведении денежной оценки земельного участка» - 2016 р. с. 24-37.

5. Михайлюк В. І. Оцінка земель: навчальний посібник / В. І. Михайлюк, Я. М. Біланчин. - Одеса: Чорномор'я, 2013. - 90 с.

6. Саблук П. Т. Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого і погляд в майбутнє / П. Т. Саблук - К.: ІАЕ УААН, 2015. - 430 с.

7. Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посібник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В.Д. Гончаренка. - 3-тє вид., перероб. -К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2014. - 800 с.

8. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти / Н.М. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. - Київ, 2013. - № 12. - С. 35-39.

9. Федун А. Д. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні / А.Д. Федун // Право і суспільство. – 2015. – № 4. – ч. 2. – С. 98.

10. Гладка А. Д. Місце оцінки земель в системі права України // Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації Української держави: тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 3–4 жовтня 2014 року / За заг. ред. Т.О. Коломоєць. – Запоріжжя: ЗНУ, 2014. – С. 136.

НУБіП України

11. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – с. 96.

12. Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.И. Гулько, Р.Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. - Львів: «Новий світ-2000». - 2011. - 308 с.

13. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.К., 2017. – 24 с.

14. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності в Україні // Управління сучасним містом.- 2014. – 99 с.

15. Канаш О.П. Сучасні проблеми оцінки земель сільськогосподарських робіт та послуг. – Офіц. Ви-к.: Держкомзему України, 2015. – 105 с.

16. Оценка земельных ресурсов. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999

17. United States Department of Agriculture [Електронний ресурс]. – URL: http://www.nrcs.usda.gov/.

18. М.В. Трубіна // Фінансове право. – 2014. – № 3(29). – С. 55–58. 9. Фрункин Б.Е. Аграрная политика в странах Центрально-Восточной Европы и Азии: современные тенденции / Б.Е. Фрункин. – М., 1997.

19. Федоров М.М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК.– 2016.– №2. – С.22-29

20. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. — URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15

21. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. — URL: http:// zakon2.rada.gov.ua/

НУБіП України

22. Лихогруд О. М. Історичні аспекти формування процесу оцінювання земель населених пунктів в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. Випуск 10. С. 637-641.

23. Ромм А. П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости / А. П. Ромм // Вопросы оценки. 1999 – №2 – С.49-57.

24. Кошель А. О. Еколого-економічні передумови масової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні [Електронний ресурс] / А. О. Кошель // Збалансоване природокористування. - 2014. - № 4. - С. 116-119. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2014_4_27

25. Кошель А. О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні [Електронний ресурс] / А. Кошель // Землевпорядний вісник. - 2014. - № 11. - С. 28-31. - URL http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2014_11_9.

26. Кошель А. О. Масова оцінка як компонент системи оподаткування земель [Електронний ресурс] / А. О. Кошель // Збалансоване природокористування. - 2016. - № 3. - С. 156-159. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2016_3_27

27. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378–IV // Офіційний вісник України. – 2004.

28. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Урядовий кур'єр. – 2002. – № 40.

29. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення / Закон України від 31 березня 2020 р. №552-IX.

30. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України : Закон України від 27.04.2014 р. № 1207-VII.

НУБіП України

31. Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях: Закон України № 2268-VIII від 18.01.2018.

32. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку: Наказ Фонду державного майна від 17.05.2018 № 658 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

33. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 № 2939-VI.

34. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України № 2698-IX від 19.10.2022.

35. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.2020 р. № 1531

36. Кодекс податковий від 02.12.2010 № 2755-VI.

37. Ивановский С. Рента и государство / С. Ивановский // Вопросы экономики. – 2000. – № 8.

38. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку [Текст]: монографія / А.Г. Мартин [та ін.]. Київ : Компринт, 2015. 634 с.

39. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: сайт URL: https://ua.boell.org/uk/2020/06/09/yak-proyavlyaetsya-zminaklimatu-v-ukraini

40. Земельний Кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 3–4. Ст. 27

41. Ходико Ю.Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки. Матеріали міжнар. наук-практ.

конф. присвяч. 90-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф. В.П. Маслов 16 бер. 2021р. м. Харків. 2021 С. 279–281.

42. Кузьменко Н. Правове регулювання викупу земельних ділянок для суспільних потреб та перспективи вдосконалення. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 6. С. 98–103.

43. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. 1559-VI.

44. Харченко А.М., Чечуга О.С. Розроблення пропозицій щодо удосконалення грошової оцінки земель при їх відведенні під автомобільні дороги в межах населеного пункту. Дороги і мости. 2020. Вип. 21. С. 217–225.

45. Кручок С. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С. Кручок // Науковий вісник НАУ. – 2001. – № 43. – 65 с

46. Третяк А.М., Ковалишин О.Ф., Третяк В.М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113–118.

47. Жук И.Н. Управление : словарь-справочник. М. : Анкил, 2008. 1024 с.

48. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Залуцький І.Р. Оцінка земель : навч. посіб. , за ред. М.Г. Ступеня. Львів : Новий світ 2000, 2005. 308 с.

49. Галушко В. П., Гвідо Ван Хулєнбрук, Ковтун О. А. Основи аграрної економіки : підручник. К. : Вища освіта, 2003. 399 с.

50. Возний В. І. До питання оцінки земель в Україні в умовах воєнного стану [Електроний ресурс] / В. І. Возний // Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. - 2023. - С. 22 - URL: https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/bc02c8d8-8fdd-4279-b0a6-27fa238eb876/content

НУБіП України

НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України
НУБіП України

ДОДАТКИ

Додаток А

Додаток 2
до Порядку ведення єдиної бази
даних звітів про оцінку
(пункт 5 розділу III)

31 жовтня 2023 року
(дата формування довідки)

201-20231031-0006848659
(унікальний реєстраційний номер)

Довідка
про оціночну вартість об'єкта нерухомості

1. Заявник (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) або найменування юридичної особи)
ВОЗНИЙ ВЛАДИСЛАВ ІГОРОВИЧ

3	7	0	4	1	0	6	6	7	2

(Код ЄДРПОУ, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

2. Вид об'єкта оцінки(1)
земельна ділянка

3. Тип об'єкта оцінки(2)

4. Назва об'єкта
земельна ділянка 3223388200:02:014:0029 (ЮПЕХ03524599)

5. Поштова адреса
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, ПЕРЕЯСЛАВ-ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ РАЙОН, ЦИБЛІВСЬКА

6. Загальна площа, кв. м

7. Площа житлових приміщень(3), кв. м

8. Рік забудови(4)

9. Рік введення в експлуатацію будинку/будівлі

10. Поверховість будинку/будівлі

11. Поверх у будинку/ будівлі(5)

12. Кількість кімнат у квартирі(6)

13.Розмір частки, що оцінюється(7), кв.м
600.00

14. Кадастровий номер земельної ділянки(8)
3223388200:02:014:0029

15. Площа земельної ділянки(9), кв.м
600.00

16. Категорія(10)
землі сільськогосподарського призначення

17. Цільове призначення(10)
01.05 Для індивідуального садівництва

НУБіП України

18. Функціональне призначення(11)
19. Коефіцієнт готовності об'єкта(12), %
20. Оціночна вартість об'єкта оцінки, грн 144624.18
20.1 Оціночна вартість поліпшень(13), грн.
20.2 Оціночна вартість земельної ділянки(13), грн. 144624.18

Примітки

1) Виноски пояснюють, яку саме інформацію, що відповідає об'єкту оцінки, слід зазначити (вибрати, внести).

1 Житлова нерухомість, земельна ділянка, нежитлова нерухомість, об'єкт незавершеного будівництва.

2 Для житлової нерухомості:
- квартира в багатоповерховій житловій будівлі,
- квартира в малоповерховій житловій будівлі,
- апартаменти,
- гуртожиток,
- комунальна квартира,
- житлове приміщення,
- житловий будинок,
- котедж (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
- таунхаус,
- дачний (садовий) будинок.

Для нежитлової нерухомості:
- адміністративна будівля або приміщення,
- промислова (складська) будівля або приміщення,
- торговельна будівля або приміщення,
- гараж,
- паркувальне місце в закритому паркінгу.

3 Зазначається для об'єкта житлової нерухомості, крім гуртожитку, комунальної квартири та дачного (садового) будинку.

4 Зазначається для об'єкта житлової нерухомості, крім житлового будинку, котеджу (будинок одноквартирний підвищеної комфортності), таунхаусу, дачного (садового) будинку:
- дореволюційна забудова до 1920,
- забудова з 1921 по 1955,
- забудова з 1956 по 1970,
- забудова з 1971 по 1979,
- забудова з 1980 по 1990,
- забудова з 1991 по 2000,
- забудова з 2001 по 2010,
- забудова з 2011.

5 Зазначається для:
- квартири в багатоповерховій житловій будівлі,
- квартири в малоповерховій житловій будівлі,
- апартаментів,
- гуртожитку / комунальної квартири,
- житлового приміщення,
- адміністративної будівлі або приміщення,
- промислової (складської) будівлі або приміщення,
- торговельної будівлі або приміщення.

6 Зазначається для житлової нерухомості крім дачного (садового) будинку.

7 Зазначається у разі оцінки частки об'єкта.

8 Зазначається для:
- житлового будинку,
- котеджа (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
- таунхаусу,
- земельної ділянки,
- об'єкта незавершеного будівництва.

9 Зазначається для:
- житлового будинку,
- котеджа (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
- таунхаусу,
- дачного (садового) будинку,
- земельної ділянки,
- об'єкта незавершеного будівництва.

10 Заповнюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру.

11 Зазначається для об'єкта незавершеного будівництва.

НУБіП України

Додаток Б

Додаток 2
до Порядку ведення єдиної бази
даних звітів про оцінку
(пункт 5 розділу III)

31 жовтня 2023 року
(дата формування довідки)

201-20231031-0006848643
(унікальний реєстраційний номер)

Довідка
про оціночну вартість об'єкта нерухомості

1. Заявник (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) або найменування юридичної особи)
ВОЗНИЙ ВЛАДИСЛАВ ІГОРОВИЧ

3	7	0	4	1	0	6	6	7	2

(Код ЄДРПОУ, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

2. Вид об'єкта оцінки(1)
земельна ділянка

3. Тип об'єкта оцінки(2)

4. Назва об'єкта
Земельна ділянка 682508 (ЛВФСРД250023)

5. Поштова адреса
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ, ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ РАЙОН, ОЛЕШИНСЬКА

6. Загальна площа, кв. м

7. Площа житлових приміщень(3), кв. м

8. Рік забудови(4)

9. Рік введення в експлуатацію будинку/будівлі

10. Поверховість будинку/будівлі

11. Поверх у будинку/будівлі(5)

12. Кількість кімнат у квартирі(6)

13.Розмір частки, що оцінюється(7), кв.м
600.00

14. Кадастровий номер земельної ділянки(8)
6825085100:06:009:1526

15. Площа земельної ділянки(9), кв.м
600.00

16. Категорія(10)
землі сільськогосподарського призначення

17. Цільове призначення(10)
01.05 Для індивідуального садівництва

НУБіП України

18. Функціональне призначення(11)
19. Коефіцієнт готовності об'єкта(12), %
20. Оціночна вартість об'єкта оцінки, грн 71110.60
20.1 Оціночна вартість поліпшень(13), грн.
20.2 Оціночна вартість земельної ділянки(13), грн. 71110.60

Примітки

1) Виноски пояснюють, яку саме інформацію, що відповідає об'єкту оцінки, слід зазначити (вибрати, внести)

1. Житлова нерухомість, земельна ділянка, нежитлова нерухомість, об'єкт незавершеного будівництва.
2. Для житлової нерухомості:
   - квартира в багатоповерховій житловій будівлі,
   - квартира в малоповерховій житловій будівлі,
   - апартаменти,
   - гуртожиток,
   - комунальна квартира,
   - житлове приміщення,
   - житловий будинок,
   - котедж (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
   - таунхаус,
   - дачний (садовий) будинок.

   Для нежитлової нерухомості:
   - адміністративна будівля або приміщення,
   - промислова (складська) будівля або приміщення,
   - торговельна будівля або приміщення,
   - гараж,
   - паркувальне місце в закритому паркінгу.
3. Зазначається для об'єкта житлової нерухомості, крім гуртожитку, комунальної квартири та дачного (садового) будинку.
4. Зазначається для об'єкта житлової нерухомості, крім житлового будинку, котеджу (будинок одноквартирний підвищеної комфортності), таунхаусу, дачного (садового) будинку.
   - дореволюційна забудова до 1920,
   - забудова з 1921 по 1955,
   - забудова з 1956 по 1970,
   - забудова з 1971 по 1979,
   - забудова з 1980 по 1990,
   - забудова з 1991 по 2000,
   - забудова з 2001 по 2010,
   - забудова з 2011.
5. Зазначається для:
   - квартири в багатоповерховій житловій будівлі,
   - квартири в малоповерховій житловій будівлі,
   - апартаментів,
   - гуртожитку / комунальної квартири,
   - житлового приміщення,
   - адміністративної будівлі або приміщення,
   - промислової (складської) будівлі або приміщення,
   - торговельної будівлі або приміщення.
6. Зазначається для житлової нерухомості крім дачного (садового) будинку.
7. Зазначається у разі оцінки частки об'єкта.
8. Зазначається для:
   - житлового будинку,
   - котеджа (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
   - таунхаусу,
   - земельної ділянки,
   - об'єкта незавершеного будівництва.
9. Зазначається для:
   - житлового будинку,
   - котеджа (будинок одноквартирний підвищеної комфортності),
   - таунхаусу,
   - дачного (садового) будинку,
   - земельної ділянки,
   - об'єкта незавершеного будівництва.
10. Заповнюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру.
11. Зазначається для об'єкта незавершеного будівництва.

НУБіП України