

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису  
УДК 332.664

## **АНАЛІЗ СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)  
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”  
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”  
Освітня програма – “Геодезія та землеустрій”

Кваліфікаційна робота бакалавра  
студентки четвертого курсу  
Звіревіч Яни Петрівни  
Науковий керівник –  
кандидат географічних наук, доцент  
Дудун Тетяна Володимирівна

Допущено до захисту:  
Протокол засідання кафедри № \_\_\_\_ від “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
Завідувач кафедри проф. Даценко Л. М.

Київ – 2023

## ЗМІСТ

<b>РЕФЕРАТ</b> .....	2
<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ</b> .....	6
1.1 Поняття оцінювання земель.....	6
1.2 Методи, підходи та принципи оцінювання земель .....	7
1.3 Об’єкти оцінювання земель .....	14
<b>РОЗДІЛ 2. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ТА СУЧАСНИЙ СТАН СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ</b> .....	16
2.1. Система оцінювання земель в Україні до набуття незалежності .....	16
2.2 Система оцінювання земель в Україні після набуття незалежності .....	21
2.3 Характеристика сучасної системи оцінювання земель в Україні.....	25
<b>РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ</b> .....	37
3.1 Переваги та недоліки сучасної системи оцінювання земель в Україні.....	37
3.2 Порівняння сучасної системи оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами .....	44
3.3. Пропозиції щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні .....	50
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	53
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ</b> .....	55

## РЕФЕРАТ

Було проведено аналіз системи оцінювання земель в Україні, розглянуто теоретичні аспекти оцінювання земель, описано історичний контекст та сучасний стан системи оцінювання, а також здійснено порівняння зі світовими стандартами. Досліджено переваги та недоліки сучасної системи оцінювання земель та запропоновано шляхи її вдосконалення.

Детально розглянуто поняття оцінювання земель, яке включає процес визначення ринкової вартості земельних ділянок на основі різних методів та підходів. Проведено огляд методів оцінювання земель, зокрема порівняльного, доходного та вартісного, що дозволяють здійснити об'єктивну оцінку цінності землі

Розглянуто також об'єкти оцінювання земель, серед яких знаходяться сільськогосподарські землі, промислові ділянки, житлові та комерційні земельні ділянки. Кожен з цих об'єктів має свої особливості, які враховуються при оцінці їх вартості.

Описано етапи розвитку системи оцінювання земель до набуття незалежності України та після нього. Зазначено, що у період незалежності були прийняті нові законодавчі акти, що регулюють процедури оцінювання земель, а також створено відповідні органи управління цим процесом.

Також здійснено порівняння сучасної системи оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами. Встановлено, що українська система має певні відмінності та не в повній мірі відповідає міжнародним стандартам оцінювання земель.

Виявлено основні переваги та недоліки сучасної системи оцінювання земель в Україні.

Серед переваг відзначено транспарантність, залучення інвестицій, впровадження ринкових принципів у визначенні вартості земель, систематизацію

процедур оцінювання та встановлення об'єктивної ціни. Проте, також виявлено недоліки, зокрема, відсутність єдиних методичних підходів та стандартів, що призводить до різниці в оцінках різних оцінювачів, відсутність моніторингу, стандартизації. Наведено пропозиції щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні. Зазначено необхідність, розробки єдиних стандартів та методологічних підходів, створення системи моніторингу, а також посилення прозорості та незалежності процесу оцінювання.

**Ключові слова:** система оцінювання земель, методи оцінювання, аналіз системи оцінювання, об'єкти оцінювання земель, моніторинг, стандарти, трансперантність, вартість, ринкова ціна, єдність підходів.

## ВСТУП

Земля є важливим природним ресурсом, який має велике значення для розвитку аграрного та будівельного секторів, а також для забезпечення екологічної безпеки країни. Територіальна обмеженість, постійність розміщення у просторі, незамінність та здатність до відтворення родючості – ось, що є основними відмінностями, які відрізняють землю від інших основних засобів.

**Актуальність дослідження.** Оцінювання земель – це важливий і необхідний етап при прийнятті рішень у сфері земельних відносин, землеустрою та землекористування. Система оцінювання є складною та має велику кількість аспектів, які потрібно враховувати для точності та об'єктивності результатів оцінювання.

У зв'язку з цим, актуальною стає проблема вдосконалення системи оцінювання земель в Україні.

**Метою** даного дослідження є аналіз систем оцінювання земель в Україні з метою визначення переваг та недоліків існуючої системи та розробки пропозицій щодо її вдосконалення.

**Завданнями дослідження є:**

1. Проаналізувати історичні аспекти та сучасний стан системи оцінювання земель в Україні.
2. Дослідити теоретичні аспекти оцінювання земель. Зокрема, поняття, методи, підходи та об'єкти оцінювання.
3. Визначити переваги та недоліки сучасної системи оцінювання земель в Україні.
4. Порівняти сучасну систему оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами.
5. Розробити пропозиції щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні.

**Об'єктом даного дослідження** є система оцінювання земель України.

**Предметом дослідження** є принципи та методи системи оцінювання земель в Україні.

Методологічною основою дослідження є загальнонаукові методи: аналіз статистичних даних та синтез, порівняння, узагальнення, логічне мислення.

У першому розділі будуть розглянуті теоретичні аспекти оцінювання земель, а саме – поняття, методи та об'єкти оцінювання. У другому розділі буде досліджено історичний аспект системи оцінювання земель в Україні, а саме – до та після набуття незалежності, а також сучасний стан системи оцінювання. У третьому розділі буде проведений аналіз та порівняння сучасної системи оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами, а також запропоновані заходи щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні.

Результати даної бакалаврської роботи можуть бути корисними для вдосконалення системи оцінювання земель в Україні, а також для визначення перспектив розвитку земельних відносин та землекористування в країні.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Теоретичні аспекти оцінювання земель в Україні включають в себе визначення поняття оцінювання земель, огляд методів оцінювання та визначення об'єктів оцінювання земель. Оцінювання земель є одним із важливих інструментів при прийнятті рішень з питань земельного господарства, землевпорядкування, землекористування, і загалом землеустрою.

### 1.1 Поняття оцінювання земель

Оцінка земель, сформувалась та розвивається, як складова земельного кадастру.

Оцінювання земель – одна з важливих складових земельної політики будь-якої країни. Це процес , що забезпечує регулювання використання земельних ресурсів, зокрема для розрахунку податків, визначення вартості земельних ділянок та вирішення питань у сфері землекористування та землеволодіння. Тому, оцінювання землі є ключовим елементом для здійснення різних земельних операцій.

Проаналізувавши різні інформаційні джерела, в тому числі нормативно-правову базу, можна зробити висновок, що «оцінювання земель» - це так званий процес встановлення ринкової вартості на земельну ділянку, який заснований на об'єктивних критеріях, що враховують поточний стан та можливості використання землі, а також потенційну дохідність від земельної ділянки в майбутньому.

За останні роки незалежної України було багато зроблено для формування необхідної правової бази оцінки земель, вдосконалено її науково-методичне забезпечення.

Правове регулювання щодо оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного Кодексу, Закону України « Про оцінку майна,

майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні, «Про оцінку земель», інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, які встановлюють порядок проведення оцінки земель, виконання та організації оціночних земельних робіт, структуру, склад та зміст технічної документації та звітів з оцінки земельної ділянки, певні вимоги до них та порядок виконання.

В умовах ринкової економіки, оцінювання земель - це один із важливих інструментів для забезпечення правильного використання земельних ресурсів та регулювання земельних відносин. Тому, оцінка земель має бути виконана з точністю та об'єктивністю, задля встановлення ринкової вартості на земельну ділянку. Це допомагає підтримувати ефективно та цілеспрямоване використання землі, уникати конфліктів між власниками землі, забезпечувати справедливі умови для земельних угод та збільшувати дохід від земельних ресурсів.

## 1.2 Методи, підходи та принципи оцінювання земель

Оцінка земель може бути здійснена за допомогою різних методів, які базуються на різних підходах до визначення їх ринкової вартості.

Оцінка земельних ділянок проводиться шляхом використання порівняльного, дохідного та витратного підходів, заснованих на принципах оцінки корисності, очікування, заміщення, попиту та пропонування, конкуренції, а також найбільш ефективного використання й інших факторів [1].

У розвинених земельних ринках широко використовується порівняльний підхід для оцінки вільних від забудови земельних ділянок та для індивідуальної житлової забудови. Цей підхід ґрунтується на принципах заміщення, внеску, попиту та пропонування. Методи оцінки, що застосовуються при визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного підходу, базуються на аналізі цін продажу подібних земельних ділянок. У випадку

відсутності достовірної інформації про ціни угод продажу подібних нерухомостей, ринкова вартість об'єкта оцінки може бути визначена на основі цін пропонування аналогічних нерухомостей з врахуванням відповідних поправок, які враховують різницю між цінами угод продажу і цінами пропонування [1].

Дохідний підхід ґрунтується на принципах найбільш ефективного використання та очікування і визначає вартість об'єкта оцінки як поточну вартість очікуваних доходів від його найбільш ефективного використання, включаючи дохід від можливого перепродажу. Основними методами дохідного підходу є пряма та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір конкретного методу оцінки залежить від наявності інформації про очікувані (прогнозовані) доходи від використання об'єкта оцінки, їх стабільності, мети оцінки та виду вартості, що підлягає визначенню [1].

Якщо говорити про інформаційні джерела, які використовують при дохідному підході, то це так звані відомості про фактичні та очікуванні доходи та витрати об'єкта оцінки та подібного майна.

Метод прямої капіталізації доходу використовується, коли прогнозується стале та постійне значення чистого операційного доходу протягом прогнозованого періоду, без обмежень в часі. Цей метод включає капіталізацію чистого операційного доходу шляхом його поділу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу, також відомий як дисконтування грошових потоків, використовується, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є різними за величиною, змінюються протягом прогнозованого періоду або їх отримання обмежене у часі. У цьому методі прогнозовані грошові потоки, включаючи вартість реверсу, підлягають дисконтуванню з використанням ставки дисконту для визначення їх поточної вартості [1].

Витратний підхід ґрунтується на принципах корисності і заміщення, і передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням на суму зносу або знецінення. Цей підхід може застосовуватись тільки для оцінки поліпшень та використовується у методах оцінки, які використовують комбінації порівняльного та витратного підходів або дохідного та витратного підходів з дотриманням принципу залишку [1].

Проаналізувавши різні інформаційні джерела, можна сказати, що методичні підходи до оцінки реалізують через різні методи.

*Метод прямого порівняння продажів* порівняльного підходу, це такий метод, коли оцінювач проводить аналіз цін від продажів вільних земельних ділянок від забудови, проводить відбір об'єктів порівняння продажів на ринку земель та коригує ціни на можливі відмінності між об'єктами оцінки та порівняння.

*Метод прямого порівняння продажів* передбачає проведення наступних оціночних процедур:

- детальний збір інформації про земельну ділянку, яка оцінюється, аналіз подібних земельних ділянок, які були у продажі та визначення ринкових цін;
- визначення відмінностей земельної ділянки, яка оцінюється, з об'єктами порівняння та коригування цін продажу об'єктів порівняння на відмінності;
- перевірка та узгодження результатів під час розрахунку.

Як правило, відмінності земельної ділянки, встановлюють за таким параметрами:

- права на майно, які передаються з урахуванням цільового призначення сервітутів та обтяжень, санітарно-захисних зон, та офіційних документів, які посвідчують ті чи інші права на земельні ділянки і тд.;
- умови , за якими відбувається фінансування угоди, ті чи інші зовнішні обставини, пільги на розвиток та ін.;
- умови продажу, з відхиленням від типових варіантів, розстрочка, платіж еквівалентом, кредитування та ін.;
- ринкові умови , як діють в даний момент, ціна землі , яка змінилась у часі, змін в законодавстві, оподаткування тощо;
- характеристика земельних ділянок за розміром, формою, рельєфом, інженерними спорудами та підведеними комунікаціями, впливом навколишнього середовища та екологією та ін.;
- економічні характеристики.

Метод прямого порівняння продажів, хоча є найбільш прийнятним для оцінки нерухомості на розвиненому ринку, на жаль, рідко застосовується при оцінці земельних ділянок у населених пунктах. Це пояснюється практичною відсутністю вільних від забудови земельних ділянок, які можна використовувати для порівняння [1].

Для земельних ділянок, які мають забудову на свої території, більш стандартним є *принцип залишку*, відносно якого вартість земельної ділянки розраховують як різницю ринкової вартості земельної ділянки з забудовою, визначеної порівняльним або дохідним підходом, та вартості поліпшень.

Цей принцип може бути реалізований за допомогою кількох методів. Один з таких методів - метод визначення внеску землі до вартості нерухомості - передбачає визначення вартості земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю забудованої земельної ділянки (нерухомості), визначеною за допомогою

порівняльного підходу оцінки, і витратами на будівництво таких поліпшень з урахуванням їх зносу [1].

Даний метод передбачає наступні оціночних процедур :

- визначення, збір та аналіз інформації про забудовану земельну ділянку, яка оцінюється та подібних земельних ділянок;
- порівняння та визначення відмінностей земельної ділянки що оцінюється з об'єктами ;
- узгодження результатів та розрахунок ринкової вартості;
- розрахунок залишкової вартості заміщення;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці ринкової вартості забудованої земельної ділянки та залишкової вартості заміщення або відтворення поліпшень.

Метод залишку включає в себе визначення вартості земельної ділянки шляхом віднімання ринкової вартості забудованої земельної ділянки за дохідним підходом від витрат на будівництво поліпшень з урахуванням їх зносу [1].

*Метод залишку* передбачає виконання наступних оціночних процедур:

- збір інформації про земельну ділянку, яка оцінюється, аналізування ринку оренди, а саме визначення ринкової орендної плати;
- розрахунок операційного доходу та ставки капіталізації або дисконту забудованої земельної ділянки;
- визначення ринкової власності;
- розрахунок залишкової вартості заміщення;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки як різниці ринкової вартості нерухомості та залишкової вартості заміщення або відтворення нерухомості.

Для нерівномірного або обмеженого в часі доходу використовують непряму капіталізацію.

Метод капіталізації земельної ренти включений до дохідного підходу та застосовується для оцінки земельних ділянок, призначених для сільськогосподарського використання [1].

*Метод капіталізації земельної ренти* передбачає наступні оціночні процедури:

- збір інформації про земельну ділянку, витрат та доходів від господарської діяльності- збирання інформації щодо земельної ділянки, витрат та доходів від господарчої діяльності, що здійснюється на земельній ділянці;
- розрахунок рентного доходу;
- визначення ринкової вартості за допомогою методів капіталізації ренти.

*Метод розподілення доходу* створений на принципах очікування та доданої продуктивності, використовується для оцінки земельних ділянок із забудовою. Ринкову вартість земельної ділянки можна знайти шляхом капіталізації чистого операційного доходу від надання в оренду земельної ділянки із забудовою.

Даний метод передбачає наступні оціночні процедури:

- збір інформації про земельну ділянку, що оцінюється, аналізування ринку оренди, визначення ринкової орендної плати;
- розрахунок доходу від ринкової орендної плати земельної ділянки із забудовою;
- розрахунок вартості заміщення або відтворення поліпшень
- розрахунок доходу, що припадає на поліпшення, як добуток залишкової вартості відтворення на ставку капіталізації поліпшень;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки.

*Метод співвіднесення* використовують для оцінки земельних ділянок із забудовою на підставі принципу внеску вартості землі у вартість нерухомості. Залежно від місця положення частка вартості землі у вартості нерухомості має стає значення.

Даний метод передбачає виконання наступних оціночних процедур:

- збір інформації про нерухомість, земельну ділянку, яка оцінюється, аналіз продажу та визначення об'єктів порівняння, визначення відмінностей;
- узгодження отриманих результатів розрахунку;
- визначення ринкової вартості нерухомості, земельна ділянка якої оцінюється;
- визначення долі землі у вартості нерухомості.

*Метод розвитку* заснований на принципі залишкової продуктивності для землі. Його використовують для оцінки земельних ділянок, що мають перспективу в майбутньому. Даний метод ґрунтується на визначенні ринкової вартості земельної ділянки шляхом порівняння прогнозованої поточної вартості землі, яку можна було б отримати при найбільш ефективному використанні ділянки, з загальними витратами на її розвиток. При цьому, вартість забудованої ділянки може бути визначена як за прогнозованим доходом від продажу нерухомості після будівництва, так і від її здачі в оренду.

Даний метод реалізується через проведення таких оціночних процедур, як:

- проведення аналізу даних ринку з метою визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- встановлення щільності забудови , висоти та економічного розміру приміщень відповідно до містобудівних умов місцевості, а також розрахунок прогнозованих витрат на будівництво;
- оцінка прогнозованого доходу від експлуатації та продажу нерухомості;
- визначення ставки дисконтування для внесеного капіталу;
- визначення ринкової вартості земельної ділянки, як різниця між дисконтним доходом від експлуатації та продажу нерухомості та загальними витратами на будівництво.

### 1.3 Об'єкти оцінювання земель

Земельні ділянки та їх частини є найбільш очевидними об'єктами оцінки земель. Вони можуть бути визначені за кадастровим номером, місцезнаходженням, площею та цільовим призначенням.

В Україні оцінка земель регулюється законодавством. Стаття 4 Закону України «Про оцінку земель» визначає об'єкти оцінки земель як *«територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України»* [2].

Важливо зазначити , що об'єкти оцінки земель можуть розглядатись як окремо, так і у складі більш широких територій.

Території адміністративно-територіальних одиниць включають у себе міста , села, селища та інші населені пункти , що складаються з земельних ділянок та інфраструктури.

Оціночні райони та зони, які визначаються державним органом, виконують функцію регіонального поділу території для проведення оцінки земель. Вони

можуть включати в себе різні типи земельних ділянок, які мають різне цільове призначення.

У випадку , коли ділянка є частиною більш широких територій , таких як адміністративно-територіальні одиниці або оціночні райони, їх оцінка може виконуватись як частина оцінки цих територій.

Земельні частки або паї, як об'єкти оцінки можуть бути зареєстровані в державному реєстрі прав на нерухомість та є предметом правовідносин. Метою оцінки земельних часток є визначення їх ринкової вартості, що є необхідним для здійснення різних операцій, таких як купівля-продаж , спадщина, передача в управління тощо.

Земельні частки можуть бути створені в результаті поділу земельної ділянки між спадкоємцями , а також шляхом продажу або обміну земельної ділянки. У випадку поділу земельної ділянки між спадкоємцями кожен з них отримує певну частину ділянки з правом власності на неї. У цьому випадку оцінка земель здійснюється на основі ринкової вартості земельної ділянки в цілому, а також на основі розміру та місця розташування земельної частки в межах ділянки.

## **РОЗДІЛ 2. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ТА СУЧАСНИЙ СТАН СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

В Україні земельні відносини мають довгу історію, яка розпочинається з давніх часів. Земля завжди була важливим ресурсом в Україні, вона вважалась духовною та матеріальною основою життя, а земельні відносини в свою чергу відігравали важливу роль у розвитку економіки та суспільства. Тому, історично склалось, що оцінка земель та система оцінювання є одним із провідних аспектів у земельних відносинах країни.

### **2.1. Система оцінювання земель в Україні до набуття незалежності.**

Якщо детально розглянути історію земельного кадастру України, то можна знайти перші згадки про оцінку земель, які датовані ще за часів Київської Русі. Оцінка земель на той час, проводилась для потреб оподаткування та була однією із складових процесу опису земель. Так, детально описані доходи із землі в Уставі Новгородського князя Святослава Ольговича про церковну десятину 1137р. Також, є відомості в монголо-татарських переписах київських земель при хані Батії (1245р.) та хані Менгу-Темирі (1273р.), за їх результатами стягувались різні збори з населення, повинності тощо. Схожі переписи велися князями в період монгольських завоювань та називалися «писцевими книгами». Отже, можна зробити висновок, що за часів Київської Русі, з'явилося так зване усвідомлення того, що потрібний облік землі за кількісними та якісними характеристиками.

Землеоціночні роботи проводилися на українських землях, що були у складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Австро-Угорської та Російської імперії [3].

За період існування Великого князівства Литовського була видана «Устава на волоки» (1557р.), за якою усі землі поділялись на однакові земельні ділянки-волоки. Волока стала одиницею, з якої селяни отримували всі повинності.

У 1569 році після утворення Речі Посполитої була проведена інвентаризація

земель, яка включала інформацію про якість ґрунтів. На сьогодні збереглися інвентарі Острозького і Олицького маєтків на Волині, Жовківського маєтку на Львівщині (XVII–XVIII ст.) [3, ст. 55].

Так званою особливістю землеоціночних робіт у західних регіонах України, було те, що вони здійснювались як складова земельного кадастру. Найбільш популярним у цьому контексті був Австрійський кадастр, що мав назву Йосифіканської (1785–1788 р. р.) та Францисканської (1819–1920 р. р.) метрик [4, ст. 20].

Оцінка земель починалась з опису меж території общини, після чого вимірювались земельні ділянки, що входили до її складу. Описи земель та їх оцінка проводились ретельно, в яких враховувалась якість ґрунтів: низькородючі та неприбуткові землі компенсували селянам додатковою кількістю землі за рахунок освоєння орних ділянок [4, ст. 20].

В результаті перебування українських земель в складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої та Австро-Угорщини почали утворюватися земельні кадастри, частиною яких були відомості про якісну оцінку земель

Під час перебування українських земель у складі Російської імперії правове врегулювання проведення землеоціночних робіт пройшло кілька етапів:

- 1) за часів правління Івана III (кінець XV – початок XVIII століття) було розпочато проведення описів земель та їх межування, шляхом створення Помісного приказу, так званого спеціального органу, який був покликаний проводити межові та кадастрові роботи [3, ст. 56].

Оцінка земель проводилась відповідно до інструкцій, які були спеціально розроблені, а зібрані дані заносили до «писцевих книг». Угіддя поділялись на ріллю, ліс, болота, луг. Рілля в свою чергу поділялись на «земля добра», «земля середня», «земля худа» та «земля добре худа». Опис земель уточнювався через різні проміжки час, чуб було зазвичай від 10

років, а інколи, в особливості після набігів, татар, голоду , через кілька років. Основою оподаткування був «сошний лист» [3, ст. 56].

2) за період 1833-1861 років були проведені кадастрові роботи Міністерством державного майна по зрівнянню грошових зборів із селян. Інструкція з оцінки казних земель, яка була прийнята в 1859 році, дає відомості про перебування земель у користуванні державних селян. Орні землі поділялись на 5 класів «кращі», «добрі», «середні», «посередні» та «худі». Якість земель визначалась за обліком врожаю [3, ст. 56].

3) період від 1861 до 1917 року характеризується вдосконаленням оцінки земель на основі наукових розробок В.В. Докучаєва та Н.М. Сибірцева. Після скасування кріпосного права та з розвитком капіталістичних земельних відносин та у зв'язку з масовими переділами, купівлею, продажем, орендою земель виникла необхідність у розробці нових методичних положень оцінки земель , висунутих та апробованих великим ученим-грунтознавцем В.В. Докучаєвим. Ці роботи проводились у багатьох губерніях України (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській) за безпосередньої участі науковця. Він розробив науковий напрям оцінки земель, що охоплює два методи порівняльної оцінки: природно-історичний і статистико-економічний. Природно-історичний метод бонітування ґрунтів полягав у всебічній класифікації ґрунтів, їх оцінки за природніми властивостями та ознаками. Для цього були проведені польові обстеження ґрунтів та об'єднано їх у вісім видів, складено їх номенклатурний список [4, ст. 23].

В основі другого методу – позиція, що ґрунти – це не тільки природне тіло, а й засіб виробництва. Тому на всіх ґрунтах визначався чистий дохід від використання землі.

Проведення В.В. Докучаєвим та його учнем М. Сибірцевим

землеоціночних робіт у Нижегородській губернії увійшло в історію земельного кадастру як «нижегородський» метод бонітування ґрунтів. Незважаючи на значну прогресивність порівняно з попередніми методиками оцінки земель, цей метод піддавався критиці з боку співвітчизників. Багато суперечок виникло з приводу того, що неправомірно механічно підсумовувати окремі показники природних властивостей для визначення середнього бала бонітування ґрунтів. Деякі вчені звинувачуючи В.Докучаєва і М.Сибірцева у недостатньому рівні знань про природні властивості ґрунтів та вплив їх на рослини, вважали природно-історичний метод бонітування ґрунтів штучним [4, ст. 23].

Наприкінці ХІХ ст. одночасно з докучаєвським методом бонітування ґрунтів застосовувалися й інші методи. Наприклад, Р. Різположенський у п'яти губерніях Європейської частини Росії був морфологічний метод бонітування ґрунтів, тобто тільки за зовнішніми ознаками ґрунтів. Ґрунтознавець Г. Нефьодов у Тульській Губернії для оцінки ґрунтів складав ґрунтові карти, відображаючи тільки окремі ознаки [4, ст. 24].

4) 1917-1960 роки. Після Жовтневої революції 1917 року було проведено націоналізацію земель, що означало й відсутність необхідності регулювання оцінки земель та не перспективність досліджень цього напрямку. Проте набула поширення масова оцінка земель, комплекс оціночних робіт, виконаний у 1923–1924 роках, був найвизначнішою подією у сфері оцінки міських земель у радянський період, який вирізняло єдність теоретичних принципів і методичних підходів, а отримані результати мали не тільки практичне значення, а й наукове.

Загалом, у цей період на території України здійснювався лише облік земель, про оцінку мова не йшла до початку 50-х років минулого століття.

31 грудня 1954 року Радою Міністрів ССРСР було прийнято постанову «По єдиний державний облік земельного фонду ССРСР», згідно з якою з 1955 року вводився державний облік наявності та розподілу землі за угіддями та землекористувачами, а також державна реєстрація землеволодінь. Тому, у січні 1956 року міністерством було затверджено форму Державної книги реєстрації землеволодінь. Облік земель після цього передбачав з'ясування та фіксацію ряду нових положень, у тому числі йшлося про якість земель. Звідси можна зробити висновок, що саме введення нової системи обліку земель, яка була обов'язковою, стало передумовою розвитку правового врегулювання оцінки земель.

5) 1961-1991 роки характеризують оцінку земель із використанням новітніх підходів, відбувається закладення основ правового врегулювання бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. В 1986 році було прийнято « Основи земельного законодавства СРСР», що стало новим етапом у розвитку землеоціночних робіт на території України, вводилося поняття « державного земельного кадастру» та визначені його складовими бонітування та економічну оцінку земель. Також, це положення дублювалось у статті 146 Земельного кодексу УРСР, який був прийнятий у 1970 році. Таким чином, ріст уваги до земельного кадастру спричинив ріст уваги до вивчення оцінки земель. У 1974 році прийняття методичних розробок земельного кадастру в Українській РСР, згідно з яким бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель розглядались як єдиний процес, стало одним із етапів подальшого розвитку оцінки земель. Також, у березні того ж року була затверджена Методика економічної оцінки земель УРСР, за якою необхідно було провести оцінку орних земель усіх колгоспів та інших державних господарств із використанням трьох нових показників. У липні 1975 року були представлені результати цих робіт. Ця методика

була покладена за основу Загальносоюзної методики , затвердженої 1976 року. В 1988 році результати проведення економічної оцінки земель були прийняті за основу при визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [3, ст. 57].

Якщо ж говорити про бонітування ґрунтів, то воно поступалося економічній оцінці. Науковці вказують , що шкали бонітетів носили тільки наближений характер, а не відбивали реальної родючості ґрунтів у зв'язку з використанням суперечливих методів бонітування за врожайністю. Таким чином, в 60–70-х роках ХХ століття відбулося закріплення на законодавчому рівні двох видів оцінки земель – бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель [3, ст. 56].

## 2.2 Система оцінювання земель в Україні після набуття незалежності

Земля завжди була важливим ресурсом для України, і після набуття незалежності країни система оцінювання земель зазнала значних змін. Нові політичні та економічні реалії вимагали створення ефективної та прозорої системи, яка б враховувала ринкові принципи та потреби суспільства.

Розгляд системи оцінювання земель в Україні після набуття незалежності насамперед варто розглядати з реформування земельних відносин.

Загалом, реформування земельних відносин передбачає проведення комплексу заходів, спрямованих на створення нових соціальних відносин, пов'язаних з використанням землі. Історичною метою земельної реформи в Україні є перетворення колективної власності в приватну та створення ефективної соціально-економічної системи з високою мотивацією до праці та відповідальністю за результати.

Особливістю сучасної земельної реформи є її включеність до загальної економічної реформи держави. Вона охоплює не лише реформування земельних відносин, а й перетворення відносин власності на засоби виробництва, маючи на

меті знищення державної монополії на власність над землею та іншими засобами виробництва і відродження ролі власника та підприємця у сільській місцевості.

Вже на початку 90-х років було визнано необхідність реформування земельних відносин в Україні. 18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла Постанову № 563-ХІІ "Про земельну реформу", якою зазначалося, що всі землі республіки стають предметом реформи. Головною метою цієї реформи було перерозподіл земель, надання їх громадянам у довічне успадковане володіння, підприємствам та організаціям - постійне володіння, а також у користування для створення рівних умов розвитку різних форм господарювання на землі. Це сприяло формуванню багатокладної економіки, раціональному використанню та охороні земель [5,6].

Після набуття незалежності Україна впровадила нову систему оцінювання земель, що відрізняється від попередньої радянської моделі. Основні зміни були спрямовані на створення відкритого, прозорого та ефективного ринку землі.

Однією з основних реформ у цій сфері було введення ринкової ціни на землю. Замість державної фіксованої ціни, яка існувала за радянських часів, земля тепер оцінюється на ринку, залежно від попиту і пропозиції. Це дозволило власникам землі встановлювати ціни за своїми уподобаннями та урахувувати різні фактори, такі як місцезнаходження, якість ґрунту, придатність для різних видів використання та інші фактори. Система оцінювання земель в Україні після набуття незалежності пройшла кілька етапів розвитку. Першим етапом було формування правової бази та створення необхідних інституцій для здійснення оцінки земель. Другим етапом було впровадження сучасних методологій та стандартів оцінки, а також підвищення кваліфікації оцінювачів земель.

Одним з важливих аспектів системи оцінювання земель в Україні є забезпечення прозорості та об'єктивності процесу. Зокрема, оцінка земель проводиться за участю незалежних експертів, які мають відповідну кваліфікацію

та дотримуються професійних стандартів. Крім того, інформація про результати оцінки є доступною для громадськості, що сприяє прозорості та запобігає можливим корупційним схемам.

Україна також активно працює над впровадженням електронної системи оцінювання земель, що спрощує та прискорює процес оцінки. Ця система дозволяє забезпечити централізоване зберігання та обробку даних про землі, а також забезпечує доступ до інформації для зацікавлених сторін через Інтернет.

Законодавство, що регулює оцінку земель, було прийнято з метою запобігання корупції та непрозорості у процесі оцінювання. Зокрема, було встановлено вимоги до кваліфікації оцінювачів, процедуру проведення оцінки, вимоги до документації та звітності.

Низка законодавчих актів була прийнята з метою створення ефективної системи оцінки, що відповідає вимогам ринкової економіки.

Одним із ключових законодавчих актів був Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність", який був прийнятий у 2001 році. Цей закон встановлює загальні принципи проведення оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні. Він регулює оцінку рухомого і нерухомого майна, майнових прав, а також оцінку бізнесу та інших активів [7].

Закон визначає вимоги до оціночної діяльності, включаючи кваліфікаційні вимоги до оцінювачів, процедури проведення оцінки, порядок складання оціночних звітів і забезпечення конфіденційності інформації.

Також в законі встановлені права та обов'язки сторін у процесі оцінки майна, механізми оскарження результатів оцінки та відповідальність за порушення законодавства у галузі оцінки майна.

Закон "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" став важливим інструментом для розвитку оціночної сфери в Україні, надавши

чіткі правила і стандарти для проведення оцінки майна та майнових прав у різних сферах діяльності.

Законодавство про оцінку земель в Україні було також вдосконалено з часом. Земельний кодекс України був прийнятий Верховною Радою України і набрав чинності 25 жовтня 2001 року. Він визначає правові засади земельних відносин, встановлює порядок розподілу, використання та захисту земельних ділянок, а також регулює права та обов'язки суб'єктів земельних відносин [8].

Крім того, існують інші нормативно-правові акти, що деталізують процедури оцінювання земельних ділянок в Україні.

Закон України "Про землеустрій" встановлює норми і принципи, які регулюють організацію та проведення землеустрою в Україні. Цей закон визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою з метою забезпечення сталого розвитку землекористування. Він визначає відносини між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами, що використовують землю, і надає їм правовий каркас для ефективного управління землеробством та земельними ресурсами [9].

Закон України "Про оренду землі" встановлює правові норми та процедури, які визначають порядок оренди земельних ділянок. Цей закон регулює відносини між орендарями та землевласниками, встановлюючи права, обов'язки та взаємні зобов'язання сторін.

Він визначає процедуру подання заяви на оренду земельної ділянки, умови та строки оренди, порядок встановлення орендної плати, правила зміни умов оренди та припинення орендних відносин. Закон також містить положення про вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі, і встановлює механізми контролю за додержанням законодавства про оренду землі.

Основна мета Закону України "Про оренду землі" полягає в створенні стабільного та прозорого правового середовища для розвитку орендного ринку

землі, забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та захисту прав та інтересів орендарів та землевласників.

Система оцінювання земель в Україні пройшла значні зміни після набуття незалежності. Від відміни монополії держави на власність землі до впровадження ринкових принципів оцінювання, країна крок за кроком розвиває систему, яка відповідає вимогам сучасного ринкового середовища. Важливо продовжувати розвивати цю систему, забезпечувати прозорість та об'єктивність процесу оцінки, а також вдосконалювати електронну інфраструктуру для більш швидкого та ефективного здійснення оцінки земель.

Україна має потенціал стати країною з розвиненою системою оцінювання земель, яка буде прозорою, надійною та ефективною. Для цього потрібні додаткові зусилля з боку влади, бізнесу та суспільства, спрямовані на вдосконалення законодавства, підтримку прозорих процесів оцінювання.

Оцінка земель в Україні є важливим інструментом для розвитку аграрного сектору, створення сприятливих умов для інвестицій та забезпечення правової держави. Подальше вдосконалення системи оцінювання земель є необхідним кроком для розвитку країни і підвищення її конкурентоспроможності на міжнародному рівні.

### 2.3 Характеристика сучасної системи оцінювання земель в Україні

Сучасна система оцінювання земель в Україні базується на законодавчих актах та міжнародних стандартах. Принципи, на яких базується оцінка земель, включають:

1. Законність: забезпечення додержання законів України та інших нормативно-правових актів, які регулюють сферу оцінки земель. Оцінка здійснюється відповідно до встановлених правил і процедур.
2. Єдність методологічного та інформаційного простору: забезпечення однорідності та спільної методології в оцінці земель. Це

включає використання стандартизованих методів та підходів, а також спільних даних та інформаційних ресурсів.

3. Безперервність процесу: забезпечення неперервності оцінки земель у часі. Оцінка повинна бути систематичною та регулярно оновлюватись залежно від потреб ринку та змін умов.

4. Доступність використання даних: забезпечення доступу до інформації, отриманої під час оцінки земель, для зацікавлених сторін. Це сприяє прозорості, об'єктивності та можливості перевірки результатів оцінки.

5. Рівність перед законом: гарантування рівних прав та обов'язків для суб'єктів оціночної діяльності в сфері оцінки земель. Це означає, що всі оцінювачі мають дотримуватись однакових нормативів, процедур та етичних стандартів при здійсненні оцінки.

Тому, залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок [2].

В сучасному визначенні поняття бонітування ґрунтів, яке прийнято в Україні, законом "Про оцінку земель" (11.12.2003 № 1378-IV), надано наступне тлумачення: *«бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах»* [2].

Основна та головна мета бонітування ґрунтів полягає у розробці науково обґрунтованої системи, яка дозволяє обліковувати якість земель з метою їх оцінки за вартістю і збереження цих даних в земельному кадастрі.

Завдання бонітування ґрунтів:

- Виявлення найбільш придатних для сільськогосподарського виробництва ґрунтів, які були включені до спеціального реєстру "Найбільш цінні землі" Державного комітету України з питань земельних ресурсів (2004), заборона на виведення їх з сільськогосподарського використання.
- Порівняння та групування ґрунтів на рівні держави, області, району, сільської ради та окремих земельних ділянок за їх продуктивністю (якісною оцінкою).
- Виявлення найбільш сприятливих ґрунтів для різних видів сільськогосподарських культур (зокрема спеціальна бонітування під зернові, цукрові буряки, картоплю, соняшники тощо).
- Об'єктивна оцінка територій з низькопродуктивними та деградованими ґрунтами з метою вжиття заходів щодо їх консервації
- Використання результатів бонітування ґрунтів для розробки заходів, спрямованих на підвищення врожайності культур на різних типах ґрунтів, включаючи агротехнічні, агроеліоративні, лісомеліоративні, ґрунтозахисні заходи та інші.
- Забезпечення проведення паювання земель відповідно до високих організаційно-правових принципів в рамках земельної реформи.
- Визначення оптимального розміру земельного податку і орендної плати, враховуючи якість ґрунтів.
- Здійснення вартісної оцінки землеволодіння і землекористування.
- Проведення вартісної оцінки земель населених пунктів.
- Розрахування втрати, що виникають при вилученні земель з сільськогосподарського використання або при пошкодженні ґрунтів.

Бонітування ґрунтів у системі земельного кадастру є науковою основою для раціонального та високоефективного використання земельних ресурсів,

спрямованого на підвищення родючості ґрунтів та урожайності сільськогосподарських культур [11, ст.7].

Для проведення бонітування ґрунтів необхідно мати такі документи та дані:

1. Ґрунтова карта господарства з внутрігосподарським землевпорядкуванням у масштабі 1:10000 або 1:25000, яка відображає структуру та характеристики ґрунтів на території.

2. Пояснювальна записка до ґрунтової карти, що містить детальний опис методології та показники, використані при класифікації та оцінці ґрунтів.

3. Дані про забезпеченість ґрунту елементами харчування, які вказують на наявність поживних речовин та макроелементів у ґрунті, які є важливими для росту та розвитку сільськогосподарських культур.

Процес бонітування ґрунтів включає кілька етапів, які виконуються у наступному порядку:

1. Уточнення природного сільськогосподарського районування земельного фонду.

2. Складання списку агровиробничих груп ґрунтів.

3. Визначення агротехнічно обумовленого розміщення культур.

4. Збір та обробка даних щодо властивостей ґрунту.

5. Вибір еталонних ґрунтів для різних природно-сільськогосподарських районів і зон обробітку ґрунту.

6. Розробка шкал бонітування ґрунтів.

7. Підготовка документації, що містить результати бонітування ґрунтів.

Іншими словами бонітування ґрунтів – це спеціалізована генетико-агровиробнича класифікація ґрунтів, виражена у балах. Бонітет ґрунту – це показник якості ґрунтів, їх продуктивності, доброти. Бонітування ґрунтів

проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність [2].

Бонітування ґрунтів є основою для здійснення економічної оцінки землі, яка пропонує механізм визначення якості різних ґрунтів шляхом оцінки їх придатності для різних людських потреб за допомогою економічних показників.

Бонітування та економічна оцінка мають близьку мету та ґрунтуються на спільних земельно-кадастрових даних, які враховують якість та кількість земель, а також матеріали обстеження та статистичну інформацію про виробничі показники використання цих земель. Головна мета обох процесів полягає у визначенні виробничої придатності земель, проте у бонітуванні це досягається шляхом дослідження властивостей верхнього ґрунтового шару, а в економічній оцінці - шляхом врахування технологічних умов виробництва на цих землях. Важливо зазначити, що оцінка сільськогосподарських земель відрізняється тим, що земля в сільському господарстві, на відміну від інших секторів, є не лише умовою, але й головним засобом виробництва. [11, ст.8].

Економічна оцінка землі охоплює оцінку її як природного ресурсу та засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також як просторової бази в загальному виробництві, враховуючи показники, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність на одиницю площі.

Основна відмінність між економічною оцінкою землі та бонітуванням ґрунтів полягає в тому, що бонітування досліджує сам ґрунт як природне утворення, не враховуючи економічних умов сільськогосподарського виробництва.

Економічна оцінка земель відіграє важливу роль у регулюванні земельних відносин та має багатоцільове призначення. Вона служить основою для:

- науково обґрунтованого прогнозування та планування розподілу земельного фонду між різними галузями господарства на рівні держави, що сприяє забезпеченню збалансованого й оптимального розвитку всього національного господарства;
- обґрунтування втрат сільськогосподарського виробництва та вибору оптимальних рішень при відчуженні земель для громадських та державних потреб, а також визначення техніко-економічних показників проектів внутрішньогосподарського землевпорядкування;
- визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка використовується для розрахунку земельного податку, орендної плати, штрафів і компенсацій у випадку порушення природно-екологічного стану середовища [12, ст.392].

Об'єктом економічної оцінки земель, включаючи земельний кадастр в цілому, є єдиний державний земельний фонд країни, який складається з різних категорій земель і земельних угідь. Предметом економічної оцінки земель є економічна родючість ґрунту. Під час земельного кадастру, ґрунти, як носії родючості і об'єкт оцінки, розглядаються як єдина сутність. При економічній оцінці враховуються економічні фактори, такі як рівень господарювання, система сівозмін та спеціалізація господарства [12, ст.393].

Критерієм економічної оцінки земель є земельно-оціночні одиниці. У практиці земельно-оціночних робіт найбільш поширеними земельно-оціночними одиницями є різновидності ґрунтів, агрогрупи ґрунтів, підкласи або класи земель. Однак вибір конкретної земельно-оціночної одиниці залежить від природних умов. Згідно з поточною методикою оцінки земель, агровиробнича група ґрунтів вважається основною земельно-оціночною одиницею.

Залежно від цілей і завдань, економічна оцінка земель може бути класифікована як загальна або часткова. Загальна оцінка земель включає в себе

визначення об'єктивних показників родючості та показників, що характеризують ефективність використання землі при поточному рівні інтенсивності землеробства. Часткова економічна оцінка земель передбачає визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах [12, ст.393].

Для отримання вказаних економічних показників використовують два основних фактори: врожайність сільськогосподарських культур і витрати на їх вирощування. Всі інші показники є похідними від цих факторів. Тому визначення урожайності культур і витрат на їх вирощування для оцінюваних груп ґрунтів є надзвичайно важливим етапом земельно-оціночних робіт.

При збиранні та обробці вихідних даних використовуються два методи: суцільний або вибіркового метод визначення показників для оцінюваних груп ґрунтів. Суцільний метод передбачає використання інформації про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району для побудови шкали оцінки землі. У випадку вибіркового методу для побудови шкали економічної оцінки використовується лише підприємства, що є близькими за економічними умовами ведення сільського господарства [12, ст.394].

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі. Це зумовлено застосуванням розрахункових кадастрових цін, які ґрунтуються на суспільно необхідних витратах у гірших умовах виробництва. При цьому враховується припущення, що на кожному етапі розвитку виробничих сил існує обмеження витрат на отримання додаткової продукції, якщо їх перевищення, з урахуванням народногосподарських інтересів, стає нерациональним використанням даного природного ресурсу. Такі витрати називаються замикальними, регулювальними або кадастровими цінами. Замикальні ціни визначаються як максимально допустимі суспільно обґрунтовані витрати на збільшення виробництва основних сільськогосподарських продуктів

при певному рівні розвитку виробничих сил, враховуючи матеріально-технічні можливості суспільства. Кадастрові ціни повинні відображати розміри суспільно необхідних витрат, які виникають у гірших умовах використання землі в сільськогосподарському виробництві при середньому рівні господарювання. Різниця між кадастровими цінами та індивідуальними приведеними витратами на одиницю продукції при експлуатації оцінюваного природного ресурсу є диференціальною рентою. Кадастрові ціни базуються на вартості продукції, яка визначається суспільно необхідними економічно обґрунтованими витратами у гірших умовах виробництва. Кадастрові ціни складаються з двох частин:

1. собівартості одиниці продукції в гіршій зоні (групі господарств, регіонів), де виробляється додатковий продукт, розрахована на людино-годину затраченої живої праці, що дорівнює середній нормі додаткового продукту в країні в цілому з урахуванням рівня використання праці порівняно з середнім рівнем;
2. звичайного (безрентного) додаткового продукту, який припадає на одиницю даного продукту, розрахована на людино-годину затраченої живої праці у цій гіршій зоні сільськогосподарського виробництва.

Кадастрові ціни є єдиними для всієї країни. Використання кадастрових цін для оцінки земель забезпечує порівнянність якості земель у межах району, між районами, областями, регіонами країни.

Шкали економічної оцінки землі можуть бути класифіковані як замкнені або розімкнені. В залежності від підходу, прийнятого в земельно-оціночному районі, можуть застосовуватися розімкнені або замкнені шкали. Розімкнена шкала використовує найпоширеніший ґрунт у районі як еталон з оцінкою 100, тоді як у замкненій шкалі еталоном є ґрунти з найвищими показниками. На практиці більш поширеною є використання замкнених шкал.

Шкала оцінки землі представляє собою таблицю, в якій наведені рівні родючості, продуктивності та дохідності земель у абсолютних одиницях (грн./га) та відносних одиницях (балах). Ця шкала побудована на основі різних показників, які відображають якість землі. Рівень виробництва визначається на основі валового продукту та урожайності, ефективність виробництва оцінюється за окупністю затрат, а дохідність землі вимірюється розміром диференційного доходу [12, ст.393].

У шкалі також вказуються ціна одного бала і розміри рівня інтенсивності виробництва, які необхідні для порівняння оцінкових показників на території зони, економічного району або країни. Для порівняння показників, при частковій оцінці земель, використовується єдина система оцінки для області, регіону або країни.

Грошова оцінка земельної ділянки - це визначення вартості землі шляхом капіталізації рентного доходу, який гарантує раціональне використання цієї ділянки. Грошова оцінка земель різного призначення використовується для встановлення плати за землю та вартості земельних ділянок під час укладання цивільноправових угод. [13, ст.104].

У випадку земель сільськогосподарського призначення, грошова оцінка ґрунтується на рентному доході, що виникає з вирощування зернових культур. Цей дохід визначається економічною оцінкою землі, оскільки зернові культури можуть бути вирощені практично на будь-якому типі ґрунту. У разі інфляції, рентний дохід обчислюється в натуральних одиницях (наприклад, у центнерах зерна), а потім переводиться у грошовий еквівалент за поточними або світовими цінами на реалізацію. [13, ст.105].

Грошова оцінка землі визначається як добуток річного рентного доходу на термін його капіталізації, який становить 33 роки.

Щодо земель несільськогосподарського призначення (за винятком земель житлової та громадської забудови), грошова оцінка проводиться з метою економічного регулювання земельних відносин під час укладання цивільно-правових угод, визначення розмірів земельного податку та врахування призначення землі. Ця оцінка застосовується до земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та інших галузей, а також до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також до земель лісового та водного фондів.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, які використовуються згідно з їх функціональним призначенням, незалежно від категорії, до якої вони належать. Для проведення грошової оцінки використовуються дані державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, а також інформація з інвентаризації земель.

Грошова оцінка земель здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин у різних ситуаціях, таких як передача земель у власність, у спадщину, під заставу, дарування, купівля-продаж земельної ділянки та права оренди. Вона також використовується для визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку загальної вартості основних засобів виробництва, встановлення розмірів основних засобів виробництва, визначення внесків до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань і кооперативів. . [13, ст.122].

Грошова оцінка землі є основою для здійснення операцій з земельними частками (паями), при чому ринкова ціна на них визначається залежно від співвідношення попиту та пропозиції. Крім того, вона використовується для

встановлення початкової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу на конкурентних засадах.

Правове регулювання оцінки землі в Україні ґрунтується на Конституції України, Земельному кодексі України, Законі "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та Законі "Про оцінку земель". Відповідно до цих законів та нормативно-правових актів, оцінка землі проводиться з дотриманням принципів законності, єдності методології та інформаційного простору, безперервності процесу, доступності використання даних та рівності перед законом для суб'єктів оціночної діяльності.

Грошова оцінка землі може бути нормативною або експертною, залежно від мети та методів оцінки. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок визначається за капіталізованим рентним доходом, згідно з установленими нормативами. Вона застосовується, наприклад, для визначення розміру земельного податку, орендної плати, державного мита, втрат виробництва та розробки економічних стимулів для раціонального використання та охорони землі [13, ст.124].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил та інших нормативно-правових актів всіх категорій та форм власності. Юридичні особи, що мають ліцензії на проведення робіт із землеустрою, виконують таку оцінку земельних ділянок з визначеною періодичністю, наприклад, один раз у 5-7 років для сільськогосподарських ділянок та один раз у 7-10 років для ділянок несільськогосподарського призначення.

Результати нормативної грошової оцінки земельних ділянок використовуються для створення технічної документації. Ця документація підлягає затвердженню відповідною сільською, селищною, міською або районною радою та проходить державну експертизу відповідно до чинного законодавства. За результатами експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт,

який підлягає рецензуванню відповідно до встановлених процедур Кабінетом Міністрів України. [13, ст.125].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є процесом визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав за допомогою оціночних методів та процедур, що включають збір та аналіз даних, розрахунки та підготовку звіту. Ця оцінка здійснюється кваліфікованим оцінювачем або експертом з оцінки земельної ділянки. Метою експертної грошової оцінки земельних ділянок є встановлення вартості об'єкта оцінки [13, ст.126].

Експертна грошова оцінка земельних ділянок застосовується в різних ситуаціях, включаючи укладання цивільно-правових угод, таких як продаж, страхування, застава земельної ділянки. Вона також використовується для визначення інвестиційного вкладу, розрахунку вартості земельних ділянок, включених до статутного фонду господарського товариства, при реорганізації або ліквідації підприємств з державною часткою, визначення часток у спільній власності, бухгалтерському обліку, встановленні збитків та розгляді судових справ.

Грошова оцінка земель може бути проведена на підставі рішення владних органів, органів місцевого самоврядування або укладеного договору відповідно до законодавства України. Суб'єкти оціночної діяльності, які мають відповідні кваліфікаційні вимоги та працюють у сфері оцінки земель, проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок згідно з вимогами Закону України "Про оцінку земель", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні" та інших відповідних нормативно-правових актів та стандартів.

## **РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

### **3.1 Переваги та недоліки сучасної системи оцінювання земель в Україні**

Оцінювання земель – важливий аспект економіки будь-якої країни, зокрема і України. Оцінка земельних ділянок допомагає встановити їх ринкову вартість, що є важливим фактором при прийнятті рішень щодо купівлі, продажу, оренди або використання земельних ресурсів. Система оцінювання земель в Україні постійно зазнає змін та вдосконалень, спрямованих на поліпшення та ефективне використання земельних ресурсів. Однак, як будь-яка система, сучасна система оцінювання земель має свої переваги та недоліки, які варто врахувати.

Переваги сучасної системи оцінювання земель в Україні:

#### **1. Транспарентність**

Транспарентність є однією з ключових переваг сучасної системи оцінювання земель в Україні. Вона сприяє підвищенню рівня прозорості та доступності інформації про оціночні процедури, що має кілька важливих переваг.

По-перше, транспарентність допомагає зменшити корупцію. Коли процес оцінки земель є прозорим і доступним для всіх зацікавлених сторін, меншає ймовірність виникнення хабарництва, неправомірного впливу та викривлення результатів оцінки. Забезпечення прозорості допомагає зберегти чесність та недоторканість процесу оцінки земельних ділянок.

По-друге, доступність інформації про оціночні процедури дозволяє зацікавленим сторонам бути більш осведомленими та розуміти критерії та методи оцінки. Це сприяє створенню довіри до системи оцінювання, оскільки власники земель мають можливість ознайомитися з процесом, порівняти результати оцінки та переконатися у їх об'єктивності. Відкрита доступність інформації також сприяє запобіганню можливим спробам маніпулювання оцінками земельних ділянок.

Транспарентність також сприяє залученню іноземних та внутрішніх інвестицій. Інвестори, які розглядають можливість вкладення коштів у земельні ресурси в Україні, цінують прозорість оцінювання, оскільки це дає їм можливість отримати об'єктивну інформацію про вартість земельних ділянок та забезпечує стабільність в умовах ринкової конкуренції.

## 2. Об'єктивність

Об'єктивність є ще однією з переваг сучасної системи оцінювання земель в Україні. Вона досягається завдяки впровадженню сучасних методик оцінки та використанню стандартизованих підходів і критеріїв. Це має кілька важливих переваг.

По-перше, використання сучасних методик оцінки дозволяє зменшити суб'єктивність та випадковість у процесі визначення вартості земельних ділянок. Такі методи базуються на об'єктивних факторах, таких як розташування, розмір, якість ґрунту, доступність інфраструктури тощо. Це дозволяє забезпечити більш точну та надійну оцінку.

По-друге, використання стандартизованих підходів та критеріїв гарантує однаковість підходу до оцінки різних земельних ділянок. Це сприяє порівнянню та аналізу різних об'єктів на основі однакових критеріїв, що дозволяє зробити більш об'єктивні висновки. Стандартизація також сприяє підвищенню якості оцінювання та забезпечує консистентність результатів.

## 3. Ефективне управління

Ефективне управління - перевага сучасної системи оцінювання земель в Україні. Воно допомагає управлінцям приймати обґрунтовані рішення щодо використання земельних ресурсів з урахуванням кількох ключових аспектів.

По-перше, ефективне управління допомагає у раціональному плануванні та розвитку територій. Шляхом визначення вартості земельних ділянок, система

надає інформацію про потенціал кожної ділянки та її використання. Це дозволяє управлінцям приймати обґрунтовані рішення щодо розміщення промислових, житлових, комерційних та інших об'єктів з урахуванням економічної доцільності та соціальних потреб.

По-друге, сприяє збалансованому розподілу земельних ділянок. За допомогою об'єктивної оцінки, управлінці можуть встановити справедливу вартість землі з урахуванням її потенціалу та характеристик. Це дозволяє забезпечити рівномірний доступ до земельних ресурсів для різних секторів економіки та соціальних груп, попереджаючи концентрацію власності та забезпечуючи економічну рівновагу.

По-третє, це сприяє забезпеченню екологічної стабільності. Воно допомагає враховувати екологічний аспект при оцінці земельних ділянок, що сприяє збереженню природних ресурсів та екосистем. Це дає змогу управлінцям здійснювати стратегічне планування та розвиток територій з максимальним збереженням природного середовища та забезпеченням сталого розвитку.

#### 4. Залучення інвестицій

Залучення інвестицій є однією з переваг сучасної системи оцінювання земельних ділянок в Україні.

По-перше, прозорість процесу оцінки земельних ділянок дозволяє інвесторам мати доступ до об'єктивної інформації про вартість земель та їх потенціал. Це допомагає їм приймати обґрунтовані рішення щодо інвестування та розробки проектів. Інвестори можуть оцінити ризики та потенціал рентабельності своїх інвестицій, спираючись на надійну інформацію щодо вартості землі.

По-друге, стабільність визначення вартості земельних ділянок забезпечує впевненість інвесторів у довгостроковій перспективі їх інвестицій. Система оцінки, що базується на об'єктивних критеріях та стандартизованих підходах, дозволяє забезпечити сталість та прогнозованість оцінки вартості земельних

ресурсів. Це робить інвестиції більш привабливими для підприємців, оскільки вони можуть впевнено планувати свою діяльність на основі надійної оцінки вартості землі.

Результатом залучення інвестицій у розвиток аграрного сектору, будівництво житлових та комерційних об'єктів є економічне зростання країни. Інвестиції сприяють розширенню підприємницької діяльності, створенню нових робочих місць, підвищенню виробничого потенціалу та покращенню життєвого рівня населення. Крім того, інвестиції сприяють розвитку інфраструктури, соціальному та економічному зростанню регіонів, що є важливим фактором для сталого розвитку країни в цілому.

Незважаючи на переваги, сучасна система оцінювання земель в Україні також має свої недоліки:

#### 1. Недостатня інформованість

Недостатня інформованість є одним з основних недоліків сучасної системи оцінювання земель в Україні. Багато власників земельних ділянок, особливо приватних осіб, не мають достатньої інформації про процес оцінки, його критерії та методи, що використовуються. Це може призвести до нерозуміння та недовіри до результатів оцінки, а також до можливих конфліктів та спорів між власниками та оцінювачами.

Одним із чинників, який сприяє недостатній інформованості власників земель, є обмежений доступ до публічної інформації про процес оцінки та роз'яснювальну роботу органів, які займаються оцінюванням земель. Інформація про критерії оцінки, методи та основи розрахунку вартості земель може бути складною для зрозуміння для непрофесіоналів у галузі оцінки. Це створює прогалини в знаннях та розумінні процесу оцінки, які можуть використовуватись нечесними оцінювачами або призводити до неправильного розуміння власниками розрахунків та результатів оцінки.

Ще одним аспектом недостатньої інформованості є відсутність роз'яснювальної та консультативної роботи з боку органів, які відповідають за проведення оцінки земель. Власники земельних ділянок мають право на доступ до достовірної та зрозумілої інформації про процес оцінки, а також можливість отримати консультацію та пояснення щодо проведених розрахунків та результатів оцінки. Однак, у багатьох випадках така робота не виконується належним чином, що створює проблеми та недовіру серед власників земель.

Недостатня інформованість власників земельних ділянок має кілька негативних наслідків. По-перше, власники можуть не розуміти методологію оцінки та не бачити об'єктивності у проведених розрахунках, що викликає недовіру до системи оцінки. По-друге, недостатні знання власників можуть призвести до прийняття неправильних рішень щодо використання земельних ділянок, наприклад, при продажу або оренді. По-третє, незнання процесу оцінки може стати причиною конфліктів та судових позовів між власниками та оцінювачами, що витрачає час та ресурси всіх зацікавлених сторін.

## 2. Відсутність системи моніторингу

Відсутність ефективної системи моніторингу є серйозним недоліком сучасної системи оцінювання земель в Україні. Наявність такої системи є необхідною для забезпечення контролю за правильністю, об'єктивністю та якістю проведення оцінки земельних ділянок.

Один із головних аспектів системи моніторингу пов'язаний з перевіркою діяльності оцінювачів земель. Без ефективної системи моніторингу стає складною задачею виявлення недобросовісних оцінювачів, які можуть зловживати процесом оцінки та подавати неправдиві результати. Моніторинг діяльності оцінювачів дозволить виявляти можливі порушення, встановлювати відповідальність та запобігати шахрайству в сфері оцінки земель.

Крім того, система моніторингу повинна забезпечувати контроль за використанням актуальних даних та методологій оцінки. Земельні ресурси є динамічними, і їхні характеристики можуть змінюватись з часом. Тому важливо мати механізм, який дозволяє оновлювати інформацію та методи оцінки земель відповідно до змінюючихся умов. Це допоможе забезпечити більш точні та актуальні результати оцінки.

Крім того, система моніторингу повинна передбачати збір та аналіз даних про ринкові ціни на земельні ділянки. Ринкова вартість землі є важливим фактором у процесі оцінки, і вона може змінюватись залежно від різних факторів, таких як економічна ситуація, зміни у законодавстві та інші чинники. Моніторинг ринкових цін дозволить оцінювачам коректно враховувати цей фактор у своїх розрахунках та забезпечити об'єктивність оцінки.

### 3. Велика кількість адміністративних процедур

Ще одним недоліком сучасної системи оцінювання земель в Україні є велика кількість адміністративних процедур, пов'язаних з цим процесом. Часто проведення оцінки земельних ділянок вимагає виконання численних формальностей, подання великої кількості документів та здійснення різних адміністративних дій.

Однією з причин такого стану речей є складність та роздрібненість законодавства, що регулює процес оцінки земель. В Україні існує ряд законів, постанов, наказів та інших нормативних актів, які визначають процедуру та вимоги до проведення оцінки. Це створює необхідність дотримуватись багатьох формальностей та виконувати різні вимоги, що призводить до затримок та збільшує витрати часу та ресурсів.

Крім того, існує проблема з неузгодженістю між різними органами та установами, які займаються оцінкою земель. Часто власники земельних ділянок повинні звертатись до різних організацій та відділів для отримання дозволів,

сертифікатів, документів та інших необхідних витягів. Це ускладнює та уповільнює процес оцінки.

Багатоадміністративні процедури та документальні формальності створюють додаткові труднощі для власників земельних ділянок, особливо для приватних власників, які не мають великих ресурсів та доступу до спеціалістів. Вони повинні здійснювати велику кількість дій, подавати заявки, збирати документи та відвідувати різні організації, що вимагає витрат часу, енергії та фінансових ресурсів.

#### 4. Недостатня увага до ринкової кон'юнктури

Недостатня увага до ринкової кон'юнктури є одним зі значних недоліків сучасної системи оцінювання земель в Україні. Цей недолік може мати негативні наслідки і призводити до неадекватної вартості земельних ділянок та невідповідності реальному ринковому становищу.

Один зі способів, яким система оцінювання може не враховувати ринкові тенденції, полягає у використанні застарілих даних та методологій. Ринок нерухомості є динамічним, і ціни на землю можуть змінюватися внаслідок факторів, таких як попит і пропозиція, макроекономічні умови та інші. Однак, система оцінки може оперувати з даними, які не відображають актуального стану ринку, що призводить до некоректної оцінки вартості земельних ділянок.

Також варто відзначити, що ринкова вартість землі може значно варіюватися залежно від регіону, місця розташування, призначення та інших факторів. Однак, система оцінки землі не завжди враховує цю різноманітність і може застосовувати загальні підходи або стандартизовані методики, що не відображають реальну ринкову ситуацію. Це може призвести до недооцінки або переоцінки вартості земельних ділянок, що не відповідає реальному попиту та пропозиції на ринку.

## 5. Відсутність стандартизації

Ще одним недоліком сучасної системи оцінювання земель в Україні є відсутність єдиної системи стандартів та норм, які регламентували б процедуру оцінки. Це призводить до відсутності єдиної методології та порівняння результатів оцінки, а також відкриває можливість для розбіжностей і неоднакового підходу в оцінці різних земельних ділянок.

Відсутність стандартизації ускладнює порівняння оцінок різних фахівців та організацій, які здійснюють оцінку земель. Кожен фахівець може застосовувати власний набір критеріїв, методик та підходів, що веде до розбіжностей у вартості земельних ділянок, навіть якщо вони мають схожі характеристики. Це ускладнює порівняння та прийняття об'єктивних рішень на основі результатів оцінки.

Також відсутність стандартизації може створювати можливість для неоднакового підходу в оцінці різних земельних ділянок. Різні оцінювачі можуть застосовувати власні методики та критерії, що призводить до непередбачуваних різниць у вартості та оцінці різних ділянок. Це може створювати несправедливість та нерівність між власниками земельних ділянок.

### 3.2 Порівняння сучасної системи оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами

Функціонування землі у будь-якій державі тісно залежить від системи даних про її правовий, природний і господарський стан. Ця система спрямована на кілька цілей, зокрема, на забезпечення обґрунтованої плати державі за землю, встановлення ціни при купівлі-продажу землі та створення вигідних систем її використання. У багатьох зарубіжних країнах оцінка земель є частиною системи земельного кадастру, і вона має наступні цілі:

1. Здійснення державної політики використання земель, що передбачає використання оцінки земель для розробки та впровадження ефективних політичних заходів.

2. Надання платних послуг власникам землі шляхом консультацій та розробки пропозицій щодо організації використання земель. Оцінка земель допомагає землевласникам приймати обґрунтовані рішення щодо використання своїх земельних ресурсів.

Оцінка земель проводиться на окремих ділянках землі, угіддях і землеволодіннях, таких як ферми та маєтки. Основним критерієм оцінки є дохідність земель, що дозволяє визначити шляхи ефективного використання та охорони земель. У зарубіжних країнах оцінка земель також широко використовується для обґрунтування розміру капітальних вкладень у землю, науково обґрунтованого розміщення сільськогосподарських культур та поліпшення організації виробництва.

Практика показує, що оцінка земель у зарубіжних країнах базується на спеціальних обстеженнях та включає оцінку якості ґрунтів (бонітування) і економічну оцінку. Хоча суть оцінки земель у всіх країнах однакова, методи отримання результатів можуть відрізнятися залежно від природно-економічних умов країни. Вибір предмета оцінки земель, таких як класи, види, серії та фази земель, залежить від цих умов. Наприклад, у США, Канаді, Великобританії, Індії оцінка земель заснована на ґрунтових групах та факторах, що впливають на продуктивність рослин, для виділення класів земель і встановлення обмежень для вирощування певних сільськогосподарських культур.

Отже, оцінка земель у зарубіжних країнах має важливе значення для державної політики використання земель та надання платних послуг власникам землі. Вона здійснюється шляхом спеціальних обстежень і включає бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Методи оцінки можуть відрізнятися в

залежності від умов країни, проте загальна мета полягає в ефективному використанні і охороні земельних ресурс

У США, основною земельно-оціночною (таксономічною) одиницею є серія, яка представляє ґрунти з однорідною глибиною і структурою горизонтів, однаковим вмістом солей, органічних речовин, а також подібним рельєфом, ступенем еродованості, засоленням і т.д. В межах серій виділяються різні види ґрунтів залежно від різниці у гранулометричному складі. Найменшою класифікаційною одиницею є фаза ґрунту, яка враховує нахил схилу, ступінь еродованості, наявність каміння тощо. За допомогою природних властивостей ґрунтів визначається їх придатність для сільськогосподарського використання, існує вісім класів земель. Перші чотири класи використовуються з різним ступенем придатності для вирощування основних сільськогосподарських культур. Землі п'ятого-сьомого класів є непридатними для обробітку, але можуть бути використані для випасання худоби та лісонасадження. Землі восьмого класу, які не придатні для сільського господарства, можуть використовуватися для організації відпочинку населення або мисливства.

Якісна оцінка земель у США проводиться на основі продуктивності сільськогосподарських угідь. Оцінка ріллі встановлюється з урахуванням врожайності основних сільськогосподарських культур, яка зазвичай визначається за допомогою опитувальних методів або спеціальних анкет, а іноді за даними, отриманими з контрольних ділянок під час випасання. На підставі отриманих даних про оцінку земель, сівозміни, обробку ґрунту, використання добрив і меліорацію земель проводиться їх економічна класифікація й оцінка.

У США найпоширенішим методом економічної оцінки земель є метод, який базується на оцінці земель за величиною чистого доходу, отриманого від продажу сільськогосподарської продукції. Оцінка земель проводиться за 100-бальною

шкалою. Чистий дохід визначається шляхом розрахунку вартості валової продукції і врахування витрат на насіння, обробіток, удобрення ґрунтів і транспортування продукції до ринку. Отримані дані щодо оцінки земель використовуються для розробки рекомендацій фермерам щодо оптимальних сівозмін, заходів для підвищення продуктивності земель, розробки фермерських планів і т.д.

Методика оцінки земель у Канаді майже аналогічна методиці оцінки земель у США. В обох випадках вона ґрунтується на принципах класифікації земель, які включають сім класів, специфічних для сільськогосподарського використання. При виділенні класів земель враховуються такі основні фактори: гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, рівень вологості, нахил, кам'янистість, ризик ерозії, засоленість та інші. Оцінка земель здійснюється на основі урожайності сільськогосподарських культур. За загальноприйнятого підходу до оцінки, урожайність пшениці вважається критерієм, і вона вимірюється в одиницях врожайності на одиницю земельної площі при стандартних агротехнічних умовах. Щоб оцінити урожайність інших сільськогосподарських культур, необхідно перевести їх врожайність за відповідними коефіцієнтами в еквівалентну врожайність пшениці.

Схожі методичні підходи використовуються і в інших країнах, таких як Англія, Франція, Індія, Нова Зеландія та інші. Проте рівень точності й деталізації відомостей про стан земель може варіюватися в окремих країнах. Наприклад, в Англії використовуються фізична та економічна класифікації земель. Фізична класифікація включає п'ять класів землепридатності, які об'єднують всі землі залежно від впливу фізичних факторів, що обмежують їх використання в сільськогосподарському виробництві. Основні фізичні фактори, які враховуються в Англії, включають клімат, рельєф, висоту над рівнем моря та крутизну схилу,

вологість, глибину кореневищного шару, структуру, гранулометричний склад та кам'янистість.

В Англії економічна класифікація земель базується на визначенні вартості стандартної чистої продукції кожного класу земель. Ця вартість визначається шляхом розрахунку вартості рілнничої та садової продукції, яка характерна для цих земель при середньому рівні догляду за культурами та використанні добрив. Вона представляє собою різницю між вартістю отриманої продукції та вартістю насіння або посадкового матеріалу.

У Франції оцінка земель проводиться не за класами, а за окремими земельними ділянками, відомими як парцелі. Парцелі включають сільськогосподарські угіддя, а також землі, де розташовані будівлі, промислові та комерційні підприємства. Продуктивність сільськогосподарського використання парцелів визначається на основі урожайності всіх сільськогосподарських культур, витрат на насіння, обробіток полів, збір врожаю, його зберігання та транспортування до місць збуту. Для визначення чистого доходу враховуються дані за останні 15 років, за винятком двох надзвичайно врожайних років та двох років з недостатнім зволоженням.

У 60-х роках активно розвивалися земельнооціночні роботи в країнах Східної Європи з метою наукового обґрунтованого розвитку сільського господарства, враховуючи природно-економічні умови кожної країни. Німеччина зазнала значного прогресу у розвитку системи земельного кадастру та оцінки землі після другої світової війни. Були проведені роботи з бонітування ґрунтів та оцінки земель. Бонітування ґрунтів здійснювалось на основі об'єктивних показників, таких як геологічна будова ґрунту, гранулометричний склад та природний стан. В результаті було визначено п'ять груп земель за геологічною будовою, дев'ять груп за гранулометричним складом та сім рівнів природного стану.

На основі матеріалів бонітування ґрунтів проводилася економічна оцінка земель, використовуючи величину відносної чистої дохідності. Ця величина визначалася як різниця між валовим доходом та витратами на виробництво на одиницю земельної площі. Результати бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель виражалися за допомогою 100-бальної шкали, де найвищий дохід з одиниці площі спостерігався на землях Саксонії.

В країнах Східної Європи існували різні підходи до оцінки земель. У деяких країнах, таких як Польща, Чехословаччина і Угорщина, основний акцент був зроблений на бонітуванні ґрунтів та визначенні їх придатності для різних сільськогосподарських культур. У той же час, у Болгарії було приділено значну увагу економічній оцінці земель. Тут було розроблено систему показників економічної оцінки земель, таких як вихід валової продукції на одиницю площі, вихід валової продукції на одиницю виробничих затрат і чистий дохід з одиниці площі.

Особливу увагу в Болгарії приділили грошовій оцінці земель, оскільки в умовах товарно-грошових відносин було необхідно мати дані про грошову вартість земель. Для цього було розроблено різні методи і показники грошової оцінки земель, враховуючи капіталізацію чистого доходу, величину диференційної ренти, строк амортизації основних засобів виробництва в рослинництві, ефективність капітальних вкладень у рослинництво, капіталізацію чистого доходу та диференційної ренти, а також затрат на освоєння земель та інші фактори.

Незважаючи на різноманітність підходів до оцінки земель у різних країнах, всі вони мають спільний підґрунтя. Підходи зводяться до використання спеціальних обстежень як вихідних даних для бонітування ґрунтів, а також до врахування урожайності культур і затрат на їх вирощування для економічної оцінки земель.

### 3.3. Пропозиції щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні

Система оцінювання земель є важливою складовою економічного розвитку країни. Ефективна оцінка земельних ресурсів є необхідною для правильного використання землі, забезпечення справедливого оподаткування та розвитку ринку земельних відносин. В Україні існує необхідність у вдосконаленні системи оцінювання для забезпечення справедливого та ефективного використання земельних ресурсів.

Для вирішення проблем, що існують у системі оцінювання земель в Україні, можна запровадити такі пропозиції:

#### 1. Спрощення адміністративних процедур

Важливо спростити та уніфікувати процедури оцінки земельних ділянок, зменшити кількість документів та адміністративних дій, які потрібно виконати. Також необхідно підвищити координацію між різними органами та установами, що займаються оцінкою, забезпечити їхню взаємодію та співпрацю для ефективного та швидкого здійснення процесу оцінки.

Застосування сучасних технологій та електронних сервісів також може сприяти автоматизації та спрощенню адміністративних процедур. Це дозволить зменшити час та зусилля, потрібні для проведення оцінки, та забезпечити більш швидке та ефективне отримання результатів оцінки для власників земельних ділянок.

Вирішення проблеми великої кількості адміністративних процедур сприятиме спрощенню та прискоренню процесу оцінки земельних ділянок в Україні, зменшить навантаження на власників землі та сприятиме покращенню бізнес-клімату в країні.

#### 2. Врахування соціально-економічних аспектів

Система оцінювання земель повинна враховувати не лише економічні аспекти, але й соціальні. Наприклад, важливо враховувати вплив оцінки на місцеву спільноту та можливі наслідки для сільського господарства, екології та інших сфер. Це допоможе забезпечити більш збалансований підхід до оцінювання земель.

### 3. Впровадження єдиної системи моніторингу

В Україні необхідно розробити та впровадити комплексну систему моніторингу за оцінками земельних ділянок. Ця система повинна включати механізми перевірки діяльності оцінювачів, оновлення інформації та методологій оцінки, а також збір та аналіз даних про ринкові ціни на землю.

Вироблення ефективної системи моніторингу буде сприяти покращенню якості оцінки земельних ділянок в Україні, забезпеченню об'єктивності та правильності проведення оцінки, а також збільшенню довіри власників та громадськості до результатів оцінки. Це в свою чергу позитивно вплине на розвиток сільського господарства, інвестиційну привабливість та стабільність ринку землі в Україні.

### 4. Створення ефективного механізму роз'яснення та консультивання власників земель.

Органи, що здійснюють оцінку, повинні активно співпрацювати з власниками, відповідати на запитання, надавати пояснення та консультації щодо проведених розрахунків та результатів оцінки. Це допоможе підвищити довіру до результатів оцінки, зменшити конфлікти та сприяти ефективному використанню земельних ресурсів у країні.

### 5. Підвищення професійної компетентності оцінювачів, для забезпечення проведення оцінки земель, що постраждали у наслідок воєнних дій.

Необхідно вдосконалити систему підготовки та сертифікації оцінювачів земель, які будуть працювати із землями, що були деокуповані та постраждали в наслідок воєнних дій. Запровадження обов'язкових курсів, тренінгів та випробувань допоможе підвищити рівень знань та навичок оцінювачів.

#### 6. Впровадження механізмів автоматизації

Впровадження сучасних технологій та програмного забезпечення допоможе удосконалити процес оцінювання. Застосування геоінформаційних систем, штучного інтелекту та аналітичних алгоритмів дозволить проводити точну та об'єктивну оцінку земельних ділянок. Крім того, автоматизація процесу сприятиме скороченню адміністративних витрат та зменшенню можливості корупції.

Отже, ці пропозиції можуть сприяти вдосконаленню системи оцінювання земель, забезпечуючи більш точні, об'єктивні та прозорі оцінки, які відповідають реальній вартості та характеристикам земельних ділянок.

## ВИСНОВКИ

Відповідно до аналізу теоретичних аспектів оцінювання земель, було встановлено, що оцінювання земель є складним і мультидисциплінарним процесом, який передбачає визначення вартості земельних ділянок на основі різних методів та показників. Розглянуті різні методи оцінювання земель, включаючи порівняльний, дохідний та вартісний підходи, а також об'єкти оцінювання, такі як сільськогосподарські, промислові та житлові землі.

При дослідженні історичних аспектів та сучасного стану системи оцінювання земель в Україні було виявлено, що після набуття незалежності країни відбулися значні зміни у системі оцінювання. Були прийняті законодавчі акти, які регулюють процедури оцінювання земель, створені спеціалізовані органи та впроваджені нові методи та підходи до оцінювання.

Аналізуючи сучасну систему оцінювання земель в Україні, було виявлено як переваги, так і недоліки. Серед переваг можна виділити об'єктивність, транспарантність, залучення інвестицій, підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Однак, було виявлено недоліки, такі як недостатня прозорість процесу оцінювання, відсутність єдиних стандартів та методологій, а також недостатнє врахування впливу соціально-економічних факторів на вартість земель.

Порівняння системи оцінювання земель в Україні зі світовими стандартами показало, що існують розбіжності та відмінності у підходах та методологіях оцінювання. Враховуючи світовий досвід, було запропоновано пропозиції щодо вдосконалення системи оцінювання земель в Україні, зокрема впровадження єдиних стандартів, розвиток системи моніторингу для забезпечення більшої прозорості, впровадження сучасних технологій, створення ефективного механізму роз'яснення та консультування власників земель, підвищення професійної

компетентності оцінювачів, для забезпечення проведення оцінки земель, що постраждали у наслідок воєнних дій.

Загальною метою даного дослідження було виявлення основних аспектів та проблем системи оцінювання земель в Україні та розроблення рекомендацій щодо її вдосконалення. Результати дослідження можуть бути використані для подальшого розвитку та покращення системи оцінювання земель в Україні, сприяючи більш точному та об'єктивному визначенню вартості земельних ділянок та підвищенню ефективності управління земельними ресурсами у країні.

Отже, враховуючи проведений аналіз, можна стверджувати, що система оцінювання земель в Україні потребує подальшого вдосконалення та впровадження міжнародних стандартів для забезпечення прозорості, об'єктивності та ефективності процесу оцінювання земельних ресурсів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін. (2006). Оцінка земель. Навч. посібник. За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. Львів: “Новий світ – 2000”. 308 с.
2. Закон України “Про оцінку земель” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
3. Федун А. Д. Історія розвитку правового врегулювання землеоціночних робіт на території України. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. – 2015. - № 16 том 2. – С. 55-58
4. М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін. (2014). Оцінка земель. Підручник. За заг. ред. М.Г. Ступеня. Агро- освіта. 373 с.
5. Пугачов М., Кобець М. (2004). Земельна реформа в Україні. Київ, Україна [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://shron1.chtyvo.org.ua/Puhachov\\_Mykola/Zemelna\\_reforma\\_v\\_Ukraini.pdf](https://shron1.chtyvo.org.ua/Puhachov_Mykola/Zemelna_reforma_v_Ukraini.pdf)
6. Постанова № 563-ХІІ «Про земельну реформу» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://zakononline.com.ua/documents/show/156098\\_694235](https://zakononline.com.ua/documents/show/156098_694235)
7. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
8. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
9. Закон України « Про землеустрій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
10. Закон України "Про оренду землі" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

11. Ю. І. Наконечний. (2015). Бонітування ґрунтів. Навчально-методичний посібник. Львів. ЛНУ імені Івана Франка. – 85 с
12. Кірічек Ю. О. (2016). Оцінка землі. Навчальний посібник. Дніпропетровськ. Літограф. – 454с.
13. Паньків З., Ямелинець Т. (2021). Нормативна грошова оцінка земель в Україні. Навчальний посібник . Львів. ЛНУ імені Івана Франка. – 344 с.