



УДК 338.2

МЕТОДИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

О.Д.Панченко, Л.В.Стригун, відділення з підготовки молодших спеціалістів, спеціальність «Бухгалтерський облік», 3 курс
Науковий керівник – Ю.О.Бобир, асистент кафедри менеджменту ВП Національного університету біоресурсів і природокористування України «Ніжинський агротехнічний інститут»

Анотація: *Оцінка землі має на меті визначення ринкової вартості землі або ринкової вартості права оренди земельної ділянки. Одним із видів земельної оцінки землі є експертна оцінка землі, яка застосовується в різних випадках. Також значне місце займає бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка землі.*

Ключові слова: *земля, оцінка землі, купівля-продаж земельної ділянки*

Ринкова вартість землі, в першу чергу, залежить від її місцеположення і впливів зовнішніх чинників, а також від попиту і пропозиції на ринку земельних ділянок, і не може перевищувати найбільш вірогідні витрати на придбання іншої ділянки еквівалентної корисності. Оцінка землі враховує кількісний і якісний склад комунікацій і можливість приєднання до існуючих мереж, у випадку якщо на земельній ділянці планується будівництво об'єктів нерухомості. Важливим чинником при визначенні ринкової вартості землі, за умови забудови ділянки поліпшеними є дані інженерно-геологічних і інженерно-геодезичних досліджень що дозволяють визначити склад, стан і властивості ґрунтів і дані про ситуацію і рельєф місцевості, необхідні для прогнозування можливого будівництва, а також витрат пов'язаних з будівництвом. Значний внесок у розробку науково-методичних засад економічної оцінки земель в Україні зробили такі науковці, як Д.С. Добряк, Ю.М. Вагін, О.П. Канаш, А.І. Пантелеймонов, І.А. Розумний, А.М. Третяк М.М. Федоров, Б.З. Харченко та інші.

Метою цієї публікації є аналіз нормативно-правових передумов проведення економічної оцінки земель в Україні, а також викладення методичних засад економічної оцінки сільськогосподарських угідь в ринкових умовах.

Завдання даної роботи:

1. Розглянути поняття «експертна оцінка землі», що вона включає та документи, які необхідна при її здійсненні.
2. Розібратися у видах оцінки землі.
3. Знайти спосіб купівлі землі сільськогосподарського призначення, який не буде суперечити чинному законодавству.

Одним із видів оцінки землі є експертна оцінка землі – це ринкова вартість земельної ділянки, яку необхідно визначити при оформленні цивільно-правових угод, при прийнятті управлінських рішень та при викупі земельної ділянки з державної та комунальної власності згідно державного акту на право постійного користування земельною ділянкою або договору оренди землі за умови, якщо на земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна, що належать землевласнику або землекористувачу. Вона проводиться в таких випадках:

- 1) при оформленні цивільно-правових угод (оформлення спадщини, укладання договорів купівлі-продажу, при встановленні на баланс підприємства, для інформаційно-консультаційних послуг, при вирішенні майнових спорів та інше);
- 2) при викупі земельної ділянки з комунальної та державної власності згідно державного акту на право постійного користування земельною ділянкою або договору оренди землі за умови, якщо на земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна, що належать землевласнику або землекористувачу.



Матеріали Міжнародної студентської науково-практичної конференції «Перспективи розвитку аграрної вищої освіти України очима молодих науковців»

Експертна грошова оцінка землі включає такі види робіт: визначення цілей оцінки обговорених із замовником; обстеження земельної ділянки та визначення поточної ситуації на ринку землі; аналіз документів наданих замовник для проведення оцінки; обґрунтування найбільш ефективного використання земельної ділянки; вибір методичного підходу для здійснення оцінки; розрахунок вартості об'єкта оцінки; оформлення результатів оцінки у вигляді звіту та висновку до нього.

Документи які необхідні для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки при оформлення цивільно-правових угод та прийняття управлінських рішень: для фізичних осіб: державний акт на право власності земельною ділянкою (двостороння копія); паспорт (копія першої та другої сторінки з пропискою); ідентифікаційний код фізичної особи (копія); при наявності обмеження або обтяження земельної ділянки – надати інформацію про це (обмеження заставою, обмеження права власності, договір сервітуту); для юридичних осіб: статут юридичної особи (копія); свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (копія); довідка ЄДРПОУ (копія); при наявності обмеження або обтяження земельної ділянки – надати інформацію про це (обмеження заставою, обмеження права власності, договір сервітуту).

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за родючістю при порівняльних рівнях агротехніки й інтенсивності землеробства. Вона встановлює відносну придатність ґрунтів за основними факторами природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур, виділяючи агровиробничі групи ґрунтів, які підлягають економічній оцінці. Воно проводиться за 100-бальною шкалою. [1]

Економічна оцінка земель — це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення. [1]

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Вона використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Оцінка земельних ділянок здійснюється окремо за: ділянками землі, що розташовані у межах населених пунктів; ділянками землі, що під багаторічними насадженнями; природними сіножатями і різними пасовищами; орними землями; землями, що призначаються для промислової діяльності, транспортної, зв'язку, оборони, енергетичної діяльності та другого призначення; ділянками землі заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, або культурно-історичного призначення; землями лісового та водного фонду; послідовно: в Україні, в Автономній Республіці Крим і областях, в адміністративних районах, в сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянок. По результатах нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається загальна технічна документація, яка відповідно до статті 21 Закону України «Про земельну оцінку» підлягає обов'язковій державній експертизі. [2]



Відповідно до Земельного кодексу України земля може бути предметом купівлі - продажу. Право продажу земельної ділянки належить власнику. Продавати можна земельні ділянки, як і ті, які знаходяться в приватній власності так і ті, що належать державі та територіальним громадам. При цьому слід зазначити, що законодавець встановлює ряд обмежень на продаж землі в залежності від її цільового призначення, а також залежно від правового статусу земельних ділянок. [3]

Наприклад, на сьогоднішній день існують обмеження або просто кажучи заборона на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлена ця заборона п. 12 Закону України «Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України». Відповідно до названого пункту забороняється продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. По суті, даний заборона встановлена тільки цим Законом без внесення відповідних змін до Земельного кодексу України. Але, тим не менш, слід враховувати, що це Закон, і визнати недійсним договір купівлі - продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення посилаючись лише на цей Закон цілком реально. Хоча законодавець вніс ряд незручностей цією заборонаю, оскільки під нього потрапили всі землі сільськогосподарського призначення, а це і присадибні ділянки. Але не зважаючи на це існує метод, за допомогою якого можна обійти даний Закон. Суть його полягає в тому, що землі сільськогосподарського призначення, які знаходяться на балансі сільської ради можуть бути переведені в землі несільськогосподарського призначення на підставі визнання їх заболоченими, осушеними, тобто непридатними для ведення сільськогосподарської діяльності, відповідним її рішенням, а це означає, що такі землі можуть бути продані. [2]

Таким чином з даної статті зрозуміло, що з розвитком ринку земельних відносин в Україні роль експертної грошової оцінки землі постійно зростає, оскільки без інформації про вартість землі неможливе успішне проведення трансакцій із земельними ділянками.

Список літератури

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 2002. – № 3-4. – Ст.27.
2. Про оцінку землі: Закон України від 17.06.2004 №18808-IV - ВР// Відомості Верховної Ради України. – 2004. - №15. – Ст.229
3. Про першочергові заходи щодо запобігання негативним наслідкам фінансової кризи та про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 31.10.2008 №639-VI // zakon1.rada.gov.ua.

***Аннотація:** Оценка земли подразумевает определение рыночной стоимости земли или рыночной стоимости права аренды земельного участка. Одной из видов земельной оценки земли является экспертная оценка земли, которая применяется в различных случаях. Также значительное место занимает бонитировки почв, экономическая и денежная оценка земли.*

***Ключевые слова:** земля, оценка земли, купля-продажа земельного участка*

***Annotation:** Land valuation is to determine the market value of the land or the market value of the right to lease the land. One kind of land is land valuation expert assessment of the land, which is used in various cases. Also plays a significant quality of soil, economic and monetary valuation of land.*

***Keywords:** land, land valuation, purchase and sale of land*