

УДК 332.2.021: 332.64 (477.46)

Л. В. Касперевич,  
к. е. н., завідувач лабораторії збалансованого природокористування,  
Інститут агроекології і природокористування НААН, м. Київ

## ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

L. Kasperevych,  
Ph.D. in Economics, head of the laboratory of the Division of Environmental  
Economics in the Agrosphere, Institute of Agroecology and Nature Management of NAAS, Kyiv

### FEATURES OF AGRICULTURAL LANDS ASSESSMENT IN THE CONDITIONS OF MARKET RELATIONS

Проаналізовано особливості оцінки сільськогосподарських земель. Виявлено, що основою оцінки землі є її оцінювання як засобу виробництва та об'єкта соціально-економічних відносин. Наведено структурні елементи земель сільськогосподарського призначення, вартісна оцінка яких буде залежати від їх індивідуальних характеристик. Узагальнено наукові положення щодо здійснення земельно-оцінних робіт та методичні підходи до визначення вартості сільськогосподарських угідь. Виявлено, що для оцінки земель використовують такі способи, як бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка. Встановлено, що кожен із підходів має низку переваг та недоліків. З'ясовано першорядну проблему оцінки сільськогосподарських земель. Запропоновано при оцінці земель враховувати екологічні ефекти, які виникають при використанні сільськогосподарських угідь, а також негативні екологічні чинники, які виникають у результаті економічної діяльності сільськогосподарського виробництва.

Peculiarities of agricultural lands estimation were analyzed. It was revealed that the land valuation basis is assessment of land as a means of production and the object of socio-economic relations. The structural elements of agricultural land the cost estimation of which will depend on their individual characteristics were given. Scientific states on the land evaluation implementation and methodological approaches to the determination of the agricultural lands value were generalized. It While land assessment the following methods were revealed: soil tax assessment, economic and monetary evaluation. It was established that each of the approaches has a number of both advantages and disadvantages. The primary problem of agricultural land evaluation was find out. The environmental effects arising from the agricultural lands while land assessing, as well as the negative environmental factors arising as a result of the economic activity of agricultural production were been proposed to take into account while land assessment.

*Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, земельна рента, бонітування ґрунтів, економічна оцінка, нормативно-грошова оцінка, експертна оцінка.*

*Key words: agricultural lands, land rent, soil tax assessment, economic evaluation, normative-monetary assessment, expert evaluation.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

У наслідок проведення земельної реформи у 90-х роках сформувалась сучасна форма земельних відносин. Нині земля є елементом національного багатства, головним засобом виробництва в сільському господарстві та найбільш складним об'єктом оцінювання. Враховуючи те, що землю при ефективному використанні можна використовувати безкінечно,

то при визначенні її вартості необхідно враховувати цінність існування, спадкування та сукупність інших майбутніх вигод. Варто зауважити, що нині дедалі частіше у науковій сфері піднімається питання зняття мораторію на купівлю і продаж земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, проблема об'єктивної оцінки сільськогосподарських земель залишається актуальною, адже збільшення

Об'єкти для оцінювання земель сільськогосподарського призначення	сільськогосподарські та інші угіддя або незабудовані земельні ділянки, призначені для ведення сільськогосподарського виробництва або забезпечують його
	забудовані земельні ділянки з розташованими на них будівлями різного призначення і використання, що розглядаються як єдині об'єкти нерухомості, в тому числі ферми, виробничі приміщення і об'єкти інфраструктури
	власне земля в складі забудованих земельних ділянок
	земельні частки, паї та акції
	величина компенсації при виділенні земельної ділянки в натурі в рахунок часток у праві спільної власності на земельну ділянку
	часткові майнові права на землю (право оренди землі на певний термін, право оренди земельної частки)
	окремі види сільськогосподарського майна, до складу якого входять сільськогосподарські угіддя, будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, багаторічні насадження, в тому числі колгоспні ліси, продуктивна і робоча худоба, полезахисні лісові смуги, водоймища, використовувані для розведення риби, запаси та інше майно
	збитки власників, землевласників та орендарів, що виникають при вилученні у них земельних ділянок або обмеження їх прав

Рис. 1. Об'єкти оцінки вартості сільськогосподарських земель

Джерело: узагальнено автором на основі [2; 3].

рівня їх використання виступає об'єктивною необхідністю та умовою поступового розвитку суспільства.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Значний внесок у вивчення теорії та методики проведення оцінки земель зробили А.С. Даниленко, Ю.Ф. Дехтяренко, А.Г. Мартин, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, Г.В. Черевко. Натомість формуванню і вдосконаленню методологічних основ для здійснення грошової оцінки сільськогосподарських земель приділили увагу Г.Д. Гуцуляк, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, О.Ф. Ковалишин. Акцентували увагу на недоліках економічної оцінки, що проводилась в радянський період І.К. Бистряков, С.І. Дорогунцов, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та інші. Однак, не зважаючи на доволі значну кількість наукових досліджень, у яких землю розглядали як засіб виробництва, зняття і предмет праці (що в нинішніх умовах є недостатнім), малодослідженими і дискусійними залишаються питання вартості земель як цілісної системи з усією сукупністю властивостей. Це пов'язано з тим, що землі сільськогосподарського призначення переважно оцінюють диференційовано за наявними домінуючими показниками (урожайність, вартість валової продукції). При цьому не вибудовується ієрархія за значущістю інших показників. Складність і багатогранність проблеми оцінки земель вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

### МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою досліджування є виявлення та обґрунтування особливостей оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкової економіки.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

З переходом до ринкових відносин потреба у розробленні нових напрямів формування ціни на землю, зокрема сільськогосподарського призначення, є нагальною, адже саме визначення реальної, справедливої ціни становить найбільшу практичну складність, належить до найдискусійніших питань та посідає найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. Це пов'язано із її специфічними особливостями, адже земля є природним творінням, через відсутність аналогів незамінним засобом і предметом праці, може використовуватись безкінечно, а її потенційна вартість підвищується в результаті зростання дефіциту.

Відповідно до Закону України "Про оцінку земель" [1], об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. У ст. 22 Земельного кодексу України визначено, що до складу земель сільськогосподарського призначення входять: сільськогосподарські угіддя, землі, зайняті будів-



Рис. 2. Структурна схема взаємодії основних елементів оцінки земель сільськогосподарського призначення

Джерело: розроблено автором.

лями і спорудами, використовуваними для виробництва, зберігання та первинної переробки сільськогосподарської продукції, господарські шляхи і прогони, землі тимчасової консервації тощо (рис. 1) [2].

У науковій спільноті землі сільськогосподарського призначення розглядають як природний ресурс та природний об'єкт, що має багатоцільове використання і виступають об'єктом земельних відносин. Враховуючи вищеза-

значене, можна стверджувати, що при визначенні їх вартісної оцінки слід враховувати одночасне використання усіх функцій структурних елементів земель сільськогосподарського призначення та індивідуальні характеристики кожного об'єкта оцінки.

Процедура оцінювання сільськогосподарських земель починається із визначення мети його проведення, яка залежить від того, хто є замовником встановлення вартості землі.

Замовником такої оцінки можуть бути: безпосередньо власник земельної ділянки, держава, кредитори, інвестори чи навіть незначною мірою акціонери. Таким чином, можна стверджувати, що існує конфлікт інтересів між ініціаторами проведення оцінки, адже кожен із них переслідує власні цілі (рис. 2). Держава виступає ініціатором оцінки земель з метою обліку та контролю за використанням земель, сплатою податків, а в своїх нормативно правових актах, цільових програмах наголошує на необхідності збереження і відновлення ґрунтової родючості, охороні земель та підвищенні ефективності землекористування (адже при правильному використанні якості землі не знижується, що дає змогу задовольняти майбутні потреби користувачів). Натомість господарючі суб'єкти, що орендують земельні ділянки, не переймаються необхідністю їх збереження та раціонального використання, переслідуючи мету лише максимізації прибутку, зниження витрат виробництва та зменшення величини земельного податку.

Оцінка земель в Україні є складовою державного земельного кадастру та поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земельних ділянок (рис. 2). Землеоцінювальні роботи розпочалися ще в 60-х роках внаслідок масового перерозподілу земель у зв'язку зі скасуванням кріпосного права. Методику для оцінки земель запропонував В.В. Докучаєв, яка, не зважаючи на недоліки, найповніше враховує якість ґрунтів і застосовується нині та носить назву бонітування ґрунтів. Бонітування ґрунтів — порівняльна оцінка ґрунтів за їх якість, що дає змогу спланувати розміщення посівів та урожайність сільськогосподарських культур, спрогнозувати затрати на вирощування, можливий обсяг урожаю та прибуток від його реалізації. Бонітування ґрунтів проводять методом порівняння якісних характеристик сільськогосподарських земель, які корелюють з урожайністю, з еталонними ділянками за 100-бальною шкалою. Відповідно землі, які мають кращі природні властивості та більшу природну продуктивність, стають еталонними і їм присвоюється 100 балів. Ці бонітування ґрунтів покладені в основу економічної й грошової оцінки і розглядаються як єдиний землеоцінювальний процес.

Методологічною основою економічного оцінювання сільськогосподарських земель виступають поняття родючості і диференціальної ренти. Сукупність показників якісної оцінки (бонітування ґрунтів), оцінки місця

розташування та економічних чинників забезпечують оцінювання земель як засобу виробництва в сільському господарстві за диференціальним доходом та понесеними затратами.

Основна відмінність економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення від бонітування ґрунтів полягає в тому, що при бонітуванні земля розглядається як природний ресурс з відповідними властивостями, які впливають на величину врожаю, не враховуючи при цьому умов виробництва, затрат праці на одиницю площі, місце їх розташування, точки реалізації продукції та інші умови виробництва, які натомість враховує економічна оцінка. Для економічної оцінки сільськогосподарських земель використовують показники, які були затверджені ще в 1974 р., а саме: врожайність, вартість валової продукції, окупність затрат і диференціальний дохід. Слід відмітити, що такий показник оцінки як врожайність характеризує землю як засіб праці, витрати живої і уречевленої праці — предмет праці, а похідні економічні показники від перших двох — як засіб виробництва. Не менш важливою є форма використання земель сільськогосподарського призначення, вид сільськогосподарської діяльності, що спричиняють загрозу забруднення територій, методи боротьби зі шкідниками і бур'янами, що слід враховувати при оцінці земель.

Вивчення способів проведення економічної оцінки та їх результати продемонстрували, що в сучасних ринкових умовах вони потребують удосконалення. Це пов'язано із економічною ситуацією, яка склалась у зв'язку з уведенням приватної власності на землю, всезростаючими потребами суспільства у високоякісній конкурентоспроможній сільськогосподарській продукції, вимогами збалансованого використання та підвищення родючості ґрунтів, зміною технологічних властивостей земель та технологій вирощування основних сільськогосподарських культур, що зрештою впливає як на якісну, так і кількісну оцінку земельних угідь. Варто врахувати і те, що востаннє економічну оцінку земель в Україні проводили ще в 1988 р., результати якої ми й досі використовуємо при визначенні показників грошової оцінки земель (усупереч Закону України "Про оцінку земель", в якому закріплено необхідність проведення економічної оцінки не рідше як один раз на 7 років). З плином часу, в нинішніх умовах господарювання, ці показники уже втратили актуальність і корисність та потребують якнайшвидшого оновлення. Адже саме показники економічної оцінки є основою грошової оцінки,

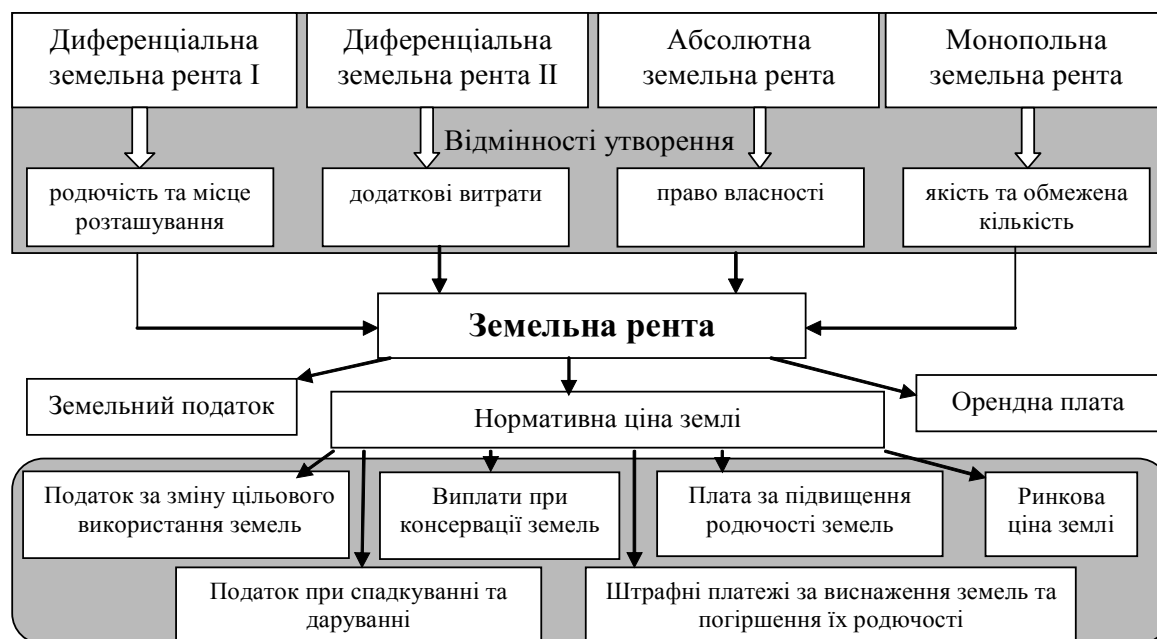


Рис. 3. Особливості формування земельної ренти

Джерело: узагальнено автором [1–4].

планово-економічних розрахунків для регулювання економічних та земельних відносин.

Слід зазначити, що оскільки в Україні діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, тобто вони не є об'єктом товарно-грошових відносин, то немає необхідності оцінювати їх ринкову вартість. Однак, обраний курс України на європейську інтеграцію зумовлює необхідність запровадження нових стандартів оцінки земель в умовах формування та запровадження вільного ринку земель.

На відміну від економічної оцінки земель грошова оцінка спрямована на визначення вартості земельної ділянки як нерухомості на певний (поточний) момент її використання, тоді як економічна пов'язує вартість землі з рентабельністю виробництва і дозволяє спрогнозувати одержання потенційного доходу.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок відповідно до Закону України "Про оцінку земель" поділяється на нормативну й експертну [1]. Початок проведення нормативно-грошової оцінки припадає на 1995 р., коли розпочалась земельна реформа та затвердили "Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів". В її основу покладено рентний дохід від вирощування зернових культур та результати економічної оцінки 1988 р., які на той час були актуальними. Слід зазначити, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок ба-

зується на нормативно встановлених показниках та коефіцієнтах, які не враховують змін в економіці та системі сільськогосподарського землекористування, що відбулися за цей період. Вони враховують лише динаміку цін на продовольство за рахунок коефіцієнта індексації, не беручи до уваги відповідного зростання собівартості сільськогосподарської продукції, змін у структурі посівних площ, внесення добрив, технологій вирощування сільськогосподарських культур тощо [4].

По суті, нині нормативна грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законодавством, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

Грошова оцінка земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин під час оподаткування та укладання цивільно-правових угод і входить до єдиної системи державного земельного кадастру. Основою для її проведення є земельна рента (різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці, виробничими витратами і прибутком виробника), що виступає економічною формою влас-

ності. Основні види земельної ренти та система платежів, що на ній базуються, наведено на рисунку 3.

Система платежів за землю являє собою сукупність методів впливу на суб'єкти земельних відносин з метою економічно ефективного та екологічно безпечно використання землі як найважливішого ресурсу країни. Так, наприклад, земельний податок та орендна плата за використання сільськогосподарських угідь забезпечує підприємствам агропромислового комплексу рівні умови для ведення сільськогосподарського виробництва оскільки враховує якість та місце розташування земель. Джерелом поповнення бюджету є здійснення операцій із збору податку при спадкуванні чи даруванні земельних ділянок. Штрафні платежі за погіршення якості земельних ресурсів у процесі виробництва сільськогосподарської продукції, стимулюють природоохоронну діяльність.

Для встановлення ринкової вартості земельної ділянки нормативної оцінки недостатньо, тому для цього використовують експертну грошову оцінку. У Законі України "Про оцінку земель" зазначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок — це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [1]. Спільним критерієм для нормативної та експертної грошової оцінок є капіталізований рентний дохід. Основними методичними підходами, за якими проводиться експертна оцінка є капіталізація чистого операційного або рентного доходу; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення [5].

Перший метод капіталізації земельної ренти є ключовим у грошовій оцінці вартості землі. Так як дохід від використання сільськогосподарських угідь утворюється шляхом виробництва і продажу на ринку сільськогосподарської продукції, то достовірна інформація про нього є основною умовою для використання цього методу. Вартість земельної ділянки за методом капіталізації земельної ренти обчислюється за формулою [5; 6]:

$$C_{\text{кп}} = A_0 / C_{\text{к}} \quad (1),$$

де  $C_{\text{кп}}$  — вартість земельної ділянки, обчислена шляхом прямої капіталізації чистого операційного доходу;  $A_0$  — річний чистий або рентний дохід;  $C_{\text{к}}$  — ставка капіталізації.

Однак розглянутий метод не відображає взаємозв'язку між ринковою вартістю земельної ділянки та його якістю, а також екологічними умовами його розташування. Безумовно, ці характеристики впливають на величину земельної ренти, однак для прийняття управлінських рішень у частині збереження, відновлення, підтримання родючості ґрунтів цього методу недостатньо. Також рекомендується враховувати екологічний ризик при кумулятивній побудові ставки капіталізації, але немає чітких вказівок за його визначенням.

Найпростішим є використання зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльного підходу). Його суть полягає в тому, що вартість земельної ділянки визначають шляхом встановлення середньої ціни на об'єкти-аналоги на ринку продажів. Для використання цього методу слід зробити акцент на виборі аналогів, які пропонуються для продажу, що найбільш відповідають об'єкту оцінки по основних ціноутворюючих параметрах. У більшості випадків до таких параметрів відносять: місце розташування і оточення земельної ділянки, цільове призначення, фізичні характеристики, наявність об'єктів нерухомого майна та їхній стан, наявність та стан багаторічних насаджень, екологічна ситуація в регіоні, транспортну доступність та інфраструктуру. Усі виявлені відмінності між ділянками вносять у таблицю коригувань. Коригування здійснюється від тих ділянок, які беруться для порівняння до ділянки, яка оцінюється. Якщо якісні параметри ділянки, що оцінюється поступаються якісним параметрам ділянок, з якими її порівнюють, то її ціна має бути відповідно зменшена. Формалізація визначення ціни подібних земельних ділянок має такий вигляд [5, 7]:

$$C_{\text{зп}} = C_a + \sum_{j=1}^m C_{aj} \quad (2),$$

де  $C_{\text{зп}}$  — вартість земельної ділянки, обчислена методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;  $C_a$  — ціна продажу подібної ділянки;  $m$  — кількість чинників для порівняння;  $C_{aj}$  — різниця в ціні продажу подібної земельної ділянки стосовно земельної ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м чинником порівняння.

Такий метод є найоб'єктивнішим, оскільки максимально враховує ситуацію на ринку. Основна умова реалізації методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок — наявність інформації про ціни угод з їх аналогами. З іншого боку, існує проблема кількісного визначення понижуючих і підвищуючих коригуючих коефіцієнтів. До недоліків використан-

ня цього методу при оцінці земель сільськогосподарського призначення належить те, що при його використанні не враховується така особливість землі як засобу виробництва як нескінченність використання (при правильному використанні земля не зношується, а її якість не знижується). Проте, враховуючи відсутність ринку землі в Україні, як і інформації про продаж подібних земельних ділянок до його започаткування, застосування даного методу є недоречним і він перебуває лише в теоретичному аспекті.

Аналогічно можна сказати і про третій метод витрат на земельні поліпшення (витратний метод), який ґрунтується на принципі найефективнішого використання земельної ділянки. Його переважно застосовують для оцінки тих земель, на яких планується спорудження об'єктів нерухомості або земельні поліпшення. Однак цей метод також має недоліки, оскільки не враховує вартості майбутніх доходів через інфляцію. Для точніших результатів застосування цього методу слід запровадити обов'язкове здійснення визначення якісного складу кожної окремої сільськогосподарської ділянки перед і після орендного використання. Таким чином, для отримання достовірної вартості земельної ділянки недостатньо однієї методики, тому слід застосовувати різні методичні підходи, а в результаті їх порівняння визначити остаточну ціну.

Слід погодитись із думкою О.І. Гуторова [8], який вважає, що для формування ринку землі необхідна оцінка, яка сама ґрунтувалася б на ринкових принципах: попиту і пропозиції, конкуренції, заміщенні, очікування, змін тощо.

Узагальнюючи вище викладене, можна стверджувати, що оцінка землі має різні види: бонітетна оцінка — на основі ґрунтових та природно-кліматичних факторів; економічна оцінка земель, яка враховує природні та економічні умови виробництва, місце розташування до пунктів реалізації продукції, промислових центрів, переробних підприємств, шляхів сполучення; грошова оцінка земельних ділянок (нормативна і експертна (ринкова) оцінка). Однак, розроблені відповідно до діючих законодавчих актів методи дозволяють оцінити лише економічну вигоду від використання земель сільськогосподарського призначення, ігноруючи при цьому екологічні ефекти, які виникають у сільськогосподарському виробництві. Таким чином, виникає потреба у розробленні методичного підходу до оцінювання екологічної складової земель сільськогосподарського призначення. Вва-

жаємо, що в сучасних умовах структурних змін довкілля при оцінці земель слід враховувати і негативні екологічні чинники, які виникають у результаті економічної діяльності сільськогосподарського виробництва, природні умови, рівень використання сільськогосподарських угідь, що дозволить зберегти від забруднення земельні ресурси як складову національного багатства України. Однак сьогодні немає класифікації екологічних факторів за особливостями їх походження та сферою впливу, які варто враховувати під час оцінки землі.

В умовах переходу до ринку земель пропонуємо розробити єдиний методичний підхід, за допомогою якого можна буде врахувати критерії дозволеного і невиснажливого використання сільськогосподарських угідь, сформувати їх в єдину інформаційну базу для визначення ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Адже нинішній критичний стан земельних ресурсів залежить від недосконалості організаційно-економічного механізму використання, охорони та відтворення земель сільськогосподарського призначення, в основі якого лежить інформація про оцінку земель.

#### **ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ**

Підсумовуючи результати проведених досліджень, можна зробити висновок, що існує значна кількість підходів та методів визначення вартості землі, однак вони переважно враховують такі основні чинники, як природні особливості (родючість землі) та економічні умови виробництва культур на певних земельних ділянках. Дослідивши шлях розвитку оцінки земель в Україні, можна констатувати, що інститут оцінки землі сформований, однак якість її результатів часто не задовольняє ні її замовників, ні власників земельних ділянок, ні інших осіб, інтереси яких вона зачіпає. Основною проблемою оцінки сільськогосподарських земель у нашій державі є застарілі показники економічної оцінки, які потребують якнайшвидшого оновлення, адже саме вони є основою грошової оцінки, планово-економічних розрахунків для регулювання економічних та земельних відносин.

Враховуючи відсутність ринку землі в Україні, основною метою визначення ціни на землю є встановлення величини земельного податку, державного мита під час обміну, спадкування, дарування земельних ділянок, визначення

втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, включення вартості землі під час розрахунку норми прибутку в аграрній сфері, розроблення показників та механізмів раціонального землекористування. Слід зауважити, що для цього застосовують нормативну грошову оцінку, в основі якої лежать застарілі нормативно встановлені показники та коефіцієнти, які не враховують змін в економіці та сучасний стан використання сільськогосподарських угідь, що відбулися за цей період. Використовують і експертну грошову оцінку при здійсненні оренди, обміну чи іпотеки землі. Однак методи, які при цьому використовуються, також мають свої переваги та недоліки.

Отже, питання ціноутворення на землю складне і багатогранне, від його вирішення залежить розвиток ринку землі. Тому подальші дослідження мають бути спрямовані на вдосконалення оцінки сільськогосподарських земель. Цей процес має базуватись на державному втручанні з урахуванням економічної та політичної ситуації. Це забезпечить після зняття мораторію на розпорядження землями сільськогосподарського призначення, створення конкурентного середовища на ринку землі, об'єктивність здійснення оцінки та збільшення надходження коштів до державного бюджету.

#### Література:

1. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества / О.Е. Медведева. — М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2004. — 128 с.
4. Третяк А.М. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / А.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, В.М. Третяк // Збалансоване природокористування. — 2016. — № 2. — С. 113—118.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/>

6. Свириденко К.В. Методика розрахунку дохідності й вартості земель сільськогосподарського призначення дохідним підходом / К.В. Свириденко // Землеустрій і кадастр. — 2005. — № 3. — С. 22—31.

7. Кучер О.О. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / О.О. Кучер, А.М. Третяк // Землепорядкування. — 2003. — № 2. — С. 54—59.

8. Гуторов О.І. Оцінка земель і ресурсного потенціалу в сільському господарстві: теоретичні та практичні підходи: монографія / О.І. Гуторов, І.О. Шарко / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. — Х.: ХНАУ; Вид-во "Точка", 2012. — 255 с.

#### References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On land valuation", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (Accessed 20 Sept 2018).
  2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua//laws/show/2768-14> (Accessed 20 Sept 2018).
  3. Medvedeva, O.Ye. (2004), Otsenka stoimosti zemel selskokhozyaystvennogo naznacheniya i inogo selskokhozyaystvennogo imushchestva [Assessment of the value of agricultural land and other agricultural property], Mezhdunarodnaya akademiya otsenki i konsaltinga, Moscow, Russia.
  4. Tretiak, A.M., Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, V.M. (2016), "Status and problems of methodological provision of agricultural land valuation in Ukraine", Zbalansovane pryrodokorystuvannia, vol. 2, pp. 113—118.
  5. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002) "Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "Methods of expert money estimation of lot lands"", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/> (Accessed 20 Sept 2018).
  6. Svyrydenko, K.V. (2005), "Methods of calculating the profitability and value of agricultural land profitable approach", Zemleustrii i kadastr, vol. 3, pp. 22—31.
  7. Kucher, O.O. (2003), "Methods of expert money estimation of lot agricultural lands", Zemlevporiadkuvannia, vol. 2, pp. 54—59.
  8. Gutorov, O.I. and Charcoб I.O. (2012), Otsinka zemel i resursnoho potentsialu v silskomu hospodarstvi: teoretychni ta praktychni pidkhody [Land and resource potential assessment in agriculture: theoretical and practical approaches], Tochka, Kharkiv, Ukraine.
- Стаття надійшла до редакції 26.09.2018 р.*