

**Н. В. Жмур,**

кандидат юридичних наук

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5462-4482>**В. П. Боковенко,**

здобувачка вищої освіти першого (бакалаврського) рівня

## МЕТОДИКА НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ: ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ

Національний авіаційний університет

проспект Любомира Гузара, 1, 03680, Київ, Україна

E-mails: nataliia.zhmur@npp.nau.edu.ua, 5698839@stud.nau.edu.ua

*Метою статті є висвітлення правових особливостей методики нормативної грошової оцінки землі, а також складнощів, що виникають на практиці у процесі їх використання. **Методи дослідження:** в ході роботи використано методи аналізу та синтезу, які застосовано під час дослідження законодавства України в контексті нормативної грошової оцінки земельних ділянок, метод порівняння – в процесі виділення схожих та відмінних аспектів у проведенні грошової оцінки землі на території України та за її межами. Використано діалектичний метод для вивчення проведення грошової оцінки земельних ділянок, визначено суб'єктно-об'єктний склад та зміст правовідносин, що виникають у сфері нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок. Метод тлумачення для дослідження змісту норм права у сфері грошової оцінки земельних ділянок. Формально-юридичний метод допоміг з'ясувати зміст правових принципів та норм у сфері проведення нормативної і експертної грошової оцінки земельних ділянок. **Результати:** досліджено способи методики нормативної грошової оцінки землі. Проаналізовано їх переваги та недоліки. Обгрунтовано проблеми законодавчого регулювання, а також складнощі, що можуть виникнути на практиці застосування методики нормативної грошової оцінки землі. **Обговорення:** особливостей методики грошової оцінки землі.*

***Ключові слова:** методика нормативної грошової оцінки; нормативна грошова оцінка; експертна грошова оцінка; землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.*

**Постановка проблеми та її актуальність.** У наш час земля є одним із найважливіших, складних і затребуваних об'єктів оцінки, що зумовлено її специфікою як територіальної основи і засобу виробництва, недосконалістю нормативно-правової бази та ринком землі, який є нерозвинутим і перебуває на стадії становлення. У статті 14 Конституції зазначено, що земля – це основне національне багатство, перебуває під особливою охороною держави. В свою чергу держава зобов'язується виконувати заходи щодо збереження та законного використання всіх земель країни. Для збереження й раціонального

використання землі є повна й точна оцінка землі. Під час проведення грошової оцінки землі суспільство отримує вартісний орієнтир цінності землі, в Україні така практика є не усталеною. Вона здійснюється у формах нормативної і експертної (ринкової) оцінки, що ускладнює її застосування.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Питання методики нормативної грошової оцінки землі, теоретичне й практичне значення; правові аспекти оцінки землі; визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України; проблеми державного регулю-

вання використання земельних ресурсів; історичні та методичні аспекти оцінки земель в Україні; геоінформаційне забезпечення нормативної грошової оцінки досліджувалися в наукових працях таких вчених як О. Драпиковського, І. Іванової, Ю. Дехтяренко, Н. Мехеди, М. Шульги, Д. Маліхіна, Ю. Анцирева, Р. Вессели, С. Волкова, В. Андрійчук, О. Гаража, І. Глушенкова, О. Жарікова, О. Кириленко, Ю. Кірічек, О. Максименко, З. Панків, Т. Сідельникова, І. Співак, Р. Тихенько та ін.

**Мета** статті полягає у висвітленні правових особливостей методики нормативної грошової оцінки землі, а також складнощів, що виникають на практиці у процесі їх використання.

**Виклад основного матеріалу.** В теперішній час основними сферами застосування нормативної грошової оцінки землі є оренда та оподаткування. Відповідно до змісту частини 1 статті 201 Земельного кодексу України, грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі [2]. Плата за земельну ділянку відбувається шляхом земельного податку або орендної плати, що встановлюється згідно з нормативною грошовою оцінкою земель на підставі Податкового кодексу України.

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно до Конституції України [1], Земельного кодексу України [2], Закону України «Про оцінку земель» [3], Податкового кодексу України [4], Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [5] тощо.

В Законі України «Про оцінку земель» [3] зазначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами. Виділяються такі види оцінки: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Кожна з них має конкретну мету.

Нормативна грошова оцінка проводиться на землях усіх категорій та форм власності. Для земельних ділянок сільськогосподарського призначення вона здійснюється один раз у 5-7 років, для ділянок несільськогосподарського призначення – один раз у 7-10 років. Усі види оцінки земель перебувають у системі Дер-

жавного земельного кадастру та пов'язані між собою

Важливо зазначити, що оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, відповідно до чинного законодавства, – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [6]. Основними відомостями Державного земельного кадастру про оцінку землі у межах адміністративно-територіальних одиниць є: відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці і відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці [12, 13]. Зважаючи на вище сказане, оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру.

Під час здійснення землеустрою Законом України «Про землеустрій» у статтях 37–39 передбачено такі роботи: бонітування ґрунтів, земельно-оціночні роботи та природно-сільськогосподарське районування земель. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою та техніко-економічного обґрунтування використання й охорони земель, робочих проектів землеустрою. У свою чергу, земельно-оціночні роботи виконують з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель [7].

Формування нормативно-правової бази оцінки земель відбувається в складних економічних умовах і триває не одне десятиліття.

Дивлячись на досвід зарубіжних країн, то на їх територіях інститут грошової оцінки існує вже давно. Виникнення даного інституту пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості.

Особливості нормативної оцінки земель на території зарубіжних країн є такі:

- виокремлюють нормативну оцінку та ринкову (експертну). Нормативна оцінка виконує виключно фіскальні функції й направлена на визначення розмірів податку за землю, ринкова – застосовується під час здійснення трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

- земельна ділянка є як невід’ємна складова цілісного майнового комплексу, її оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

- існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

Світовий досвід показує, що у багатьох країнах з високий рівнем розвитку спостерігається тенденція до розгляду землі та її покращення як цілісного об’єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості. В Україні ж інша ситуація, в нас оцінка та оподаткування здійснюється окремо для землі та її поліпшення.

Грошова оцінка земельних ділянок зумовлена специфікою землі як товару, тому основними факторами, що впливають на її величину є: просторові – місцезнаходження, фізичне перебування земельної ділянки в певній частині земної поверхні; ринкові – попит та пропозиція на земельному ринку, очікування та платоспроможність покупців тощо; правові – законодавча та нормативна база, де земельна ділянка виступає як об’єкт приватної власності; кількісні – площа, ширина, глибина; якісні – корисні властивості земельної ділянки, які пов’язані з її майбутнім використанням, та економіко-технологічні – доцільність використання та очікувана окупність капіталу [8].

Важливо зазначити, що Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [9] є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна. Стандартом № 1 регламентовано базу оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади. Визначено загальні вимоги

до виконання незалежної оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [10] є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності в разі їхнього продажу. Стандартом № 2 передбачено, що об’єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), що не містять земельних покращень, земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних покращень. Також у стандарті охарактеризовано особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Залежно від об’єкта оцінки, його функціонального використання, цільового призначення, мети та виду оцінки, наявності та прозорості ринку схожих об’єктів, інформації про них застосовують певний метод.

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [9] передбачено методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 42, 44), методи прямого відтворення та заміщення (п. 40), метод залишку для землі (п. 46).

У Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [10] наведено метод прямої капіталізації доходу (п. 13) та метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) (п. 14), методи прямого відтворення (п. 9) та заміщення (п. 10).

Пунктом 2.7 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [11] передбачено 13 методів, які можуть бути застосовані під час проведення експертної грошової оцінки

земельних ділянок в Україні, а саме: методи попарного зіставлення, статистичного аналізу ринку, інвестиційний метод, метод капіталізації земельної ренти (метод зисків), методи прямої капіталізації доходу та непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків), метод прямого відтворення, заміщення, економічний метод, метод співвіднесення (перенесення), залишку для землі, розподілення доходу, розвитку (можливого використання).

**Висновки.** Підсумовуючи можемо відмітити, що вивчення чинних методик проведення грошової оцінки земельних ділянок виявило невиконання основних положень концепції сталого розвитку. Тому доцільним є запровадження раціонального й ефективного використання земельних ділянок як науково обґрунтованого використання цих ділянок і нерозривно пов'язаних з ними інших об'єктів нерухомості та природних ресурсів громадянами, підприємствами, установами й організаціями, яке здійснюється із додержанням вимог чинного законодавства, на основі широкого застосування новітніх технологій з урахуванням інтересів нинішнього та майбутніх поколінь, для отримання збалансованих економічного, екологічного і соціального ефектів.

### Література

1. Конституція України (із змінами, внесеніми Законами України від 8 груд. 2004 р. № 2222-IV, від 1 лют. 2011 р. № 2952-VI, від 19 вер. 2013 р. № 586-VII, від 21 лют. 2014 р. № 742-VII). URL: <http://www.president.gov.ua/content/constitution.html> (дата звернення: 15.03.2022).

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20220101#Text> (дата звернення 15.03.2022).

3. Про оцінку земель: Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/ed20210724#Text> (дата звернення 15.03.2022).

4. Податковий кодекс України: Закон України від 02 груд. 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 15.03.2022).

5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Закон України від 11 жовт. 2002 р. № 1531-2002-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF/ed20111210#Text> (дата звернення 15.03.2022).

6. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 15.03.2022).

7. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 15.03.2022).

8. Гой В.В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL: [http://business-inform.net/pdf/2011/3\\_0/100\\_103.pdf](http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf) (дата звернення 15.03.2022).

9. Загальні засади оцінки майна і майнових прав: Національний стандарт № 1. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вер. 2003 р. № 1440-2003-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.03.2022).

10. Оцінка нерухомого майна: Національний стандарт № 2. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовт. 2004 р. № 1442-2004-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.03.2022).

11. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: затв. наказом Держкомзему України від 09 січ. 2003 р. № 0396-03. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text> (дата звернення 15.03.2022).

12. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Трансформація системи кадастрового обліку: від часів незалежності України до сьогодні. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*: зб. наук. пр. Київ: НАУ, 2021. № 1(58). С. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>

13. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи. Матеріали III Міжнар. наук.-прак. конф., 2-5 лют. 2021 р. Лісабон, Португалія. С. 95-98.

**References**

1. Konstytucija Ukrai'ny (iz zminamy, vnesenymy Zakonamy Ukrai'ny vid 8 grud. 2004 r. № 2222-IV, vid 1 ljut. 2011 r. № 2952-VI, vid 19 ver. 2013 r. № 586-VII, vid 21 ljut. 2014 r. № 742-VII). URL: <http://www.president.gov.ua/content/constitution.html> (data zvernennja: 15.03.2022).
2. Zemel'nyj kodeks Ukrai'ny: Zakon Ukrai'ny vid 25 zhovt. 2001 r. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20220101#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
3. Pro ocinku zemel': Zakon Ukrai'ny vid 11 grud. 2003 r. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15/ed20210724#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
4. Podatkovyj kodeks Ukrai'ny: Zakon Ukrai'ny vid 02 grud. 2010 r. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (data zvernennja 15.03.2022).
5. Metodyka ekspertnoi' groshovoi' ocinky zemel'nyh diljanok: Zakon Ukrai'ny vid 11 zhovt. 2002 r. № 1531-2002-p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF/ed20111210#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
6. Pro derzhavnyj zemel'nyj kadastr: Zakon Ukrai'ny vid 07 lyp. 2011 r. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
7. Pro zemleustrij: Zakon Ukrai'ny vid 22 trav. 2003 r. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
8. Goj V.V. Osoblyvosti groshovoi' ocinky zemel' sil's'kogospodars'kogo pryznachennja v Ukrai'ni. URL: [http://business-inform.net/pdf/2011/3\\_0/100\\_103.pdf](http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf) (data zvernennja 15.03.2022).
9. Zagal'ni zasady ocinky majna i majnovyh prav: Nacional'nyj standart № 1. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny vid 10 ver. 2003 r. № 1440-2003-p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
10. Ocinka neruhomogo majna: Nacional'nyj standart № 2. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny vid 28 zhovt. 2004 r. № 1442-2004-p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
11. Porjadok provedennja ekspertnoi' groshovoi' ocinky zemel'nyh diljanok: zatv. nakazom Derzhkomzemu Ukrai'ny vid 09 sich. 2003 r. № 0396-03. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03#Text> (data zvernennja 15.03.2022).
12. Zhmur N.V., Lavrenchuk M.M. Transformacija systemy kadaastrovogo obliku: vid chasiv nezalezhnosti Ukrai'ny do s'ogodennja. *Naukovi praci Nacional'nogo aviacijnogo universytetu. Serija: Jurydychnyj visnyk «Povitrjane i kosmichne pravo»*: zb. nauk. pr. Kyi'v: NAU, 2021. № 1(58). S. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>
13. Zhmur N.V., Lavrenchuk M.M. Osoblyvosti systemy kadaastrovogo obliku pid chas provedennja zemel'noi' reformy. Materialy III Mizhnar. nauk.-prak. konf., 2-5 ljut. 2021 r. Lisabon, Portugalija. S. 95-98.

## METHODS OF NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF LAND: LEGAL FEATURES

National Aviation University  
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine  
E-mails: nataliia.zhmur@npp.nau.edu.ua, 5698839@stud.nau.edu.ua

*The **purpose** of the article is to highlight the legal features of the methodology of normative monetary valuation of land, as well as the difficulties that arise in practice in the process of their use. **Research methods:** in the course of work the methods of analysis, synthesis, method of comparison, dialectical method, method of interpretation, formal-legal method are used. **Results:** methods of normative monetary valuation of land are investigated. Methods of conducting monetary valuation of land revealed non-compliance with the basic provisions of the concept of sustainable development. Therefore, it is advisable to introduce the rational and efficient use of land as a scientifically sound use of these plots and other inextricably linked real estate and natural resources by citizens, enterprises, institutions and organizations, which is carried out in compliance with applicable law, based on broad application of the latest technologies, taking into account the interests of present and future generations, to obtain balanced economic, environmental and social effects. **Discussion:** features of the methodology of monetary valuation of land. The National Standards "General Principles of Property Valuation and Property Rights" have been studied; "Real estate appraisal", their advantages and disadvantages are analyzed. Features of regulatory assessment in foreign countries. The problems of legislative regulation are substantiated, as well as the difficulties that may arise in the practice of applying the methodology of normative monetary valuation of land.*

*The authors conclude that the study of current methods of monetary valuation of land has revealed non-compliance with the basic provisions of the concept of sustainable development. Therefore, it is advisable to introduce the rational and efficient use of land as a scientifically sound use of these plots and other inextricably linked real estate and natural resources by citizens, enterprises, institutions and organizations, which is carried out in compliance with applicable law, based on broad application of the latest technologies, taking into account the interests of present and future generations, to obtain balanced economic, environmental and social effects.*

**Key words:** *methods of normative monetary valuation; normative monetary valuation; expert monetary valuation; agricultural and non-agricultural lands.*

*Стаття надійшла до редакції 15.03.2022*