

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**К. А. Мамонов
І. С. Глушенкова
Т. В. Анопрієнко**

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Частина 1

ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Харків – ХНУМГ – 2014

УДК [657.922:332.64:63](075)

ББК 65.223я73-6+65.225.1в675я73-6+4я73-6

М54

Автори:

К. А. Мамонов, д.е.н., завідувач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна ХНУМГ ім. О. М. Бекетова;

І. С. Глушенкова, к.т.н., доцент кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна ХНУМГ ім. О. М. Бекетова;

Т. В. Анопрієнко, старший викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна ХНУМГ ім. О. М. Бекетова

Рецензенти:

Є. В. Скрильник, д.с.-г. н., завідувач лабораторією органічних добрив і гумусу Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії імені О. Н. Соколовського» НААН України;

А. В. Македонський, к.е.н., професор кафедри виробничого менеджменту та агробізнесу ХНАУ ім. В. В. Докучаєва;

А. В. Корецький, к.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру ХНАУ ім. В. В. Докучаєва

Рекомендовано до друку

Вченою радою ХНУМГ ім. О. М. Бекетова,
протокол № 10 від 30.05.2014 р.

Мамонов К. А.

М54 Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / Харк.
нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. –

Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов,
І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – 2014. – 191 с.

У навчальному посібнику наведено методологічні засади оцінки земель, законодавчі акти і нормативні документи з питань оцінки сільськогосподарських земель в Україні.

Навчальний посібник буде корисним працівникам органів державної влади та місцевого самоврядування, підприємств і установ, які є суб'єктами оціночної діяльності, землепорядних установ і організацій усіх форм власності, викладачам і студентам навчальних закладів.

Навчальний посібник призначений для студентів напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна, а також інженерів-землепорядників, оцінювачів землі та нерухомості.

УДК [657.922:332.64:63](075)

ББК 65.223я73-6+65.225.1в675я73-6+4я73-6

© К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова,
Т. В. Анопрієнко, 2014

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014

ЗМІСТ

Передмова.....	5
1 Нормативно-методичне забезпечення оцінки земель в Україні.....	7
1.1 Поняття закон і законодавство.....	7
1.2 Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	8
2 Основні джерела інформації для грошової оцінки земель.....	19
2.1 Статистичні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.....	19
2.2 Картографічні джерела інформації.....	20
3 Земельна рента як економічна категорія.....	23
3.1 Поняття та сутність земельної ренти, її складові та різновиди.....	23
3.2 Взаємозв'язок понять рента, дохід, вартість землі, ціна землі.....	25
3.3 Основні техніко-економічні показники підприємств: валова, товарна, чиста продукція, прибуток, рентабельність, собівартість, фондівіддача.....	27
4 Природно-сільськогосподарське (оцінювальне) районування території України як територіальна основа проведення оцінки сільськогосподарських угідь.....	42
4.1 Загальні засади проведення природно-сільськогосподарського районування.....	42
4.2 Порядок проведення природно-сільськогосподарського районування.....	43
5 Бонітування ґрунтів та економічна оцінка земель, як основа грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.....	49
5.1 Агровиробничі групи ґрунтів – одиниці грошової оцінки земель.....	49
5.2 Бонітування ґрунтів.....	51
5.3 Економічна оцінка земель.....	55
6 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	60
6.1 Загальні положення.....	60
6.2 Нормативна грошова оцінка земель по Україні.....	64

6.3	Нормативна грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах.....	67
6.4	Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств.....	71
6.5	Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки.....	72
7	Сфери застосування показників нормативної грошової оцінки земель.....	78
7.1	Середні показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь.....	78
7.2	Застосування показників нормативної грошової оцінки земель.....	82
8	Експертна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	87
8.1	Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	87
8.2	Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.....	89
8.3	Методичні підходи.....	94
8.4	Процедура проведення експертної грошової оцінки.....	97
8.5	Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.....	102
8.6	Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.....	105
8.7	Ринкові цілі використання грошової оцінки земель.....	108
	Словник основних термінів.....	113
	Список використаних джерел.....	127
	Додаток А Перелік агропромислових груп ґрунтів.....	132
	Додаток Б Перелік особливо цінних груп ґрунтів.....	175
	Додаток В Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.....	189
	Додаток Г Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.....	190

ПЕРЕДМОВА

Земля – основне національне багатство будь-якої країни світу. Питання земельних відносин на визначених етапах розвитку у різних соціально-економічних формаціях відрізняються, але можна виявити головну рису відношення людини до землі – кожен бажає володіти і розпоряджатися нею, а також постійно збільшувати її обсяги. Протягом багатьох століть триває постійна боротьба людства за право володіння землею, користування її природними ресурсами, при цьому кожен обирає свій спосіб досягнення цієї мети.

Зважаючи на це, актуальним стає питання цільового використання земель, їхньої оцінки та розвитку земельних відносин. Відповідно до Земельного кодексу усі землі України за цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій, які можуть перебувати у державній, комунальній або приватній формах власності.

Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Статтею 23 Земельного кодексу України встановлена пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, а саме: «Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо».

Враховуючи вищенаведене, гостро постає питання раціонального використання земель сільськогосподарського призначення, встановлення їхньої справедливої вартості, а відповідно і оцінки.

З метою уникнення спекуляції землями сільськогосподарського призначення, обкрадання селян, приведення нормативно-правової бази у відповідність до ринкових умов, продиктованих сучасними тенденціями, в країні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, тому питання адекватної оцінки таких земель є актуальним.

1 НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

План

1. Поняття закон і законодавство.
2. Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

1.1 Поняття закон і законодавство

Законодавча база (основа) є сукупністю чинних нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини на території держави, окремих її частин або галузей господарства.

Закон – це нормативно-правовий акт, що регулює найважливіші суспільні відносини шляхом встановлення загальнообов'язкових правил (норм). Наказ або розпорядження є законними, якщо вони віддані відповідною особою в належному порядку та у межах її повноважень і за змістом не суперечать чинному законодавству та не пов'язані з порушенням конституційних прав та свобод людини і громадянина.

Сучасна українська практика законотворення містить два основних терміни – закони і законодавство.

У термін «закони» включають: Конституцію України (Основний Закон), кодекси і власне закони.

До терміна «законодавство» входять: Конституція України (Основний Закон), кодекси, закони, укази Президента, постанови Кабінету Міністрів України, ухвали та постанови Верховного Суду України. До законодавства входять також усі нормативно-правові акти органів виконавчої влади (обласних, районних і міських адміністрацій), міністерств, державних комітетів та інших центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, які видані в межах їхньої компетенції та не суперечать чинному законодавству.

Виходячи з наведеного можна стверджувати, що термін «законодавство» є значно ширшим і охоплює практично всю

сукупність нормативно-правових актів, що регулюють сферу грошової оцінки земель в Україні.

1.2 Основні законодавчі акти, які регулюють грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Серед основних нормативно-методичних джерел інформації для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення можна виділити такі:

1. Конституція України, № 254к/96-ВР від 28.06.1996 р. [1].
2. Земельний Кодекс України, № 2768-III від 25.10.2001 р. [2].
3. Податковий Кодекс України, № 2755-VI від 02.12.2010 р. [3].
4. Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16.01.2003 р. [4].
5. Закон України «Про землеустрій», № 858-IV від 22.05.2003 р. [5].
6. Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності», № 1775-III від 01.06.2000 р. [6].
7. Закон України «Про оцінку земель», № 1378-IV від 11.12.2003 р. [7].
8. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 2658 від 12.07.2001 р. [8].
9. Закон України «Про Державний земельний кадастр», №3613-VI від 07.07.2011 р. [9].
10. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації», № 1808-IV від 17.06.2004 р. [10].
11. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», № 1952-IV від 01.07.2004 р. [11].
12. Закон України «Про власність», № 697-12 від 07.02.1991 р. [12].
13. Закон України «Про оренду земель», № 161-XIV від 6.10.1998р. [13].
14. Закон України «Про заставу», № 2654-12 від 02.10.1992 р. [14].
15. Закон України «Про іпотеку», № 898 від 05.06.2003 р. [15].
16. Закон України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі», № 290/96 від 10.07.1996 р. [16].
17. Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», №134/2003 від 17.02.2003 р. [17].

18. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р. [18].
19. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р. [19].
20. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23.03.1995 р. [20].
21. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23.11.2011 р. [21].
22. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.10.2002 р. [22].
23. Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації, затверджена наказом Держкомзему України №391 від 03.12.2004 р. [23].
24. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук № 18/15/21/11 від 27.01.2006 р. і зареєстрованим Міністерством юстиції України №388/12262 від 05.04.2006 р. [24].
25. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомводгоспу України, Держкомлісгоспу України, Української академії аграрних наук, № 19/16/22/11/17/12 від 27.01.2006 р. і зареєстрованим Міністерством юстиції України №389/12263 від 05.04.2006 р. [25].
26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України № 2 від 09.01.2003 р. [26].

27. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2012 р. [27].
28. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 681 від 26.05.2004 р. [28].
29. Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах № 366 від 10.11.2004 р. [29].
30. Методичні рекомендації щодо проведення бонітування ґрунтів, 1993 р. [30].
31. Лист Держземагенства України №326/22/7-13 від 10.01.2013р. щодо індексації грошової оцінки земель [31].
32. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджено наказом Держкомзему України №423 від 05.08.2009 р. та зареєстровано в Міністерстві юстиції України № 821/16837 від 31.08.2009 р. [32].
33. Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено постановою КМУ №1552 від 17.11.2004р. та зареєстровано в Міністерстві юстиції України №1432/10031 від 10.11.2004 р. [33].
34. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів» №117 від 08.09.2011 р. [34].
35. Наказ Держкомзему «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» № 97/298/124 від 15.06.2001 р. [35].
36. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва, затверджено наказом Держземагенства № 116 від 10.08.2007 р. та зареєстровано в Міністерстві юстиції України №1051/14318 від 10.09.2007 р. [36].
37. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджено наказом Держземагенства № 117 від 10.08.2007 р. та

zareestrovano v Ministerstvi yustitsii Ukraini №1052/14319 vid 10.09.2007 r. [37].

38. Porядok stazhuvannya fizichnih osib, yakі proйshli navchannya za programoyu bazovoyi pidgotovki oцinюvachiv z ekspertnoyi groshovoyi oцinki zemельnih diляnok, zatverdzheno nakazom Derzhzemaгенства № 118 vid 10.08.2007 r. ta zareestrovano v Ministerstvi yustitsii Ukraini №1178/14445 vid 16.10.2007 r. [38].
39. Polozhennya pro spivrobіtnictvo z navchальnimi zakladami stosovno profесійnoyi pidgotovki oцinюvachiv z ekspertnoyi groshovoyi oцinki zemельnih diляnok, zatverdzheno nakazom Derzhzemaгенства № 119 vid 10.08.2007 r. ta zareestrovano v Ministerstvi yustitsii Ukraini №1179/14446 vid 16.10.2007 r. [39].
40. Standart derzhavnogo komitetu Ukraini iz zemельnih resursiv Oцinka zemель. Pravila rozroblennya tekhnichnoyi dokumentatsii z normativnoyi groshovoyi oцinki zemель naselених punktiv SOU DKЗР 00032632-012:2009, zatverdzhений nakazom Derzhavnogo komitetu Ukraini iz zemельnih resursiv №335 vid 24.06.2009 r. [40].
41. Mizhnarodni standarti oцinki [41].
42. Roz'yasnenня shodo zastosuvannya Natsional'nogo standartu № 2 «Oцinka nerukhomoгo mayna», zatverdzhеного postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukraini № 1442 vid 28.10.2004 r., instruktivний list FDMU №10-36-2562 vid 09.03.2005 r. [42].

Rozglyanemo deyakі z nih bilysh detal'no.

Pravovoyu osnovoyu виконання robіt iz groshovoyi oцinki zemель є, persh za vse, *Конституція України*, прийнята 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР [1], статтею 14 якої наголошується, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Першою статтею *Земельного кодексу України*, прийнятого 25 жовтня 2001 року за № 2768-III [2], підтверджується положення Конституції, що земля є основним національним багатством, яка перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується, і наголошується, що використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян,

інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Проведення землеоціночних робіт регулюється Законами України, *«Про землеустрій»* [5], *«Про ліцензування певних видів господарської діяльності»* [6] та *«Про оцінку земель»* [7].

Згідно із Законом України *«Про ліцензування певних видів господарської діяльності»* (від 01 червня 2000 р. № 1775-III) [6], до видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню віднесені проведення землеоціночних робіт та земельних торгів.

Відповідно до Закону України *«Про землеустрій»* (від 22 травня 2003 р. №858-IV) [5] ст. 38 передбачені землеоціночні роботи під час здійснення землеустрою, які виконуються з метою визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель у порядку, встановленому законом. Оцінка земель проводиться для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також під час здійснення цивільно-правових угод, для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, справляння державного мита та в інших випадках, визначених законом. Залежно від призначення оцінки земель, проводиться економічна та грошова оцінка земель за методиками, затвердженими Кабінетом Міністрів України.

Закон України «Про оцінку земель», прийнятий 11 грудня 2003 року №1378-IV [7], визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Законом визначені принципи та засади проведення оцінки земель, об'єкти та види оцінки земель, суб'єкти оціночної діяльності, оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель, види документації з оцінки земель та порядок її затвердження. Регламентована діяльність у сфері оцінки земель, професійна

підготовка оцінювачів, права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності. Окреме місце відводиться питанням державного регулювання у сфері оцінки земель, створенню і функціонуванню саморегулювних організацій у сфері оцінки земель, відповідальності та вирішенню спорів через порушення законодавства у сфері оцінки земель.

Статтею 5 закону встановлені такі види оцінки земель:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводяться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Згідно зі ст. 6 закону суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;
- юридичні особи – суб'єкти господарювання (незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності), що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;
- фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання землеоціночних робіт у встановленому законом порядку;

– юридичні особи – суб’єкти господарювання (незалежно від їхньої організаційно-правової форми та форми власності), що мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Розвиток оціночної діяльності в правовому полі спонукав до прийняття чотирьох національних стандартів оцінки, два з яких безпосередньо стосуються оцінки земельних ділянок.

Так, *Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»* (далі стандарт №1), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [18], є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі — майно) суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

Стандартом №1 регламентована база оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади. Зазначені загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» (далі стандарт №2), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [19], 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 у разі їхнього продажу.

Стандартом №2 передбачено, що об’єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), що не містять земельних поліпшень, 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 поліпшень. Наведені особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто», з урахуванням пропозиції інституту УкрНДПЦивільсільбуд розроблений *Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»*, який затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24 червня 2009 р. №335, зареєстрований Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» за № 32595752/1927 від 10 вересня 2009 р. [40].

СОУ встановлює якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів із урахуванням географічних, екологічних, економічних, соціальних, планувальних та інших умов. Встановлює вимоги до змісту та структури технічної документації.

Положення цього стандарту застосовують усі розробники документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою згідно з чинним законодавством України.

Окремо зазначені вимоги до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів – для міст із чисельністю населення 50 тис. осіб і більше, земель міських населених пунктів – для міст із чисельністю населення менше 50 тис. осіб, а також селищ міського типу, земель сільських населених пунктів, вимоги до електронних растрових або векторних карт.

Здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення регламентується *Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів*, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 (далі Методика) [20], та *Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів*, затвердженим спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української

академії аграрних наук 27.01.2006 р. №18/15/21/11 і зареєстрованим Міністерством юстиції України 5 квітня 2006 р. №388/12262 (далі Порядок) [24].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою 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 лісгосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531 [22], регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством.

Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2 [26], розроблений на виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [22] і застосовується для проведення експертної грошової оцінки у випадках, передбачених статтею 13 Закону України «Про оцінку земель». Порядок визначає склад робіт з експертної грошової оцінки, вимоги до оформлення результатів оцінки та рецензування звітів про оцінку земельної ділянки (її частини) або прав щодо неї.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 681 [28].

Порядок визначає механізм здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель. Районування (зонування) земель здійснюється з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур,

напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки шляхом обстеження стану земель і ґрунтів, збирання, аналізу, систематизації та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель за окремими регіонами (зонами, провінціями, округами) або адміністративно-територіальними одиницями, проведення інших робіт. Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель здійснюються поетапно протягом 2005 – 2010 років.

За результатами робіт із природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються: структура земельних (у тому числі сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини.

Для проведення зазначених робіт розроблені Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України, які затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 10 листопада 2004 р. № 366 [29].

Останній раз в Україні бонітування ґрунтів проводилось ще в 1993 р. за Методичними рекомендаціями щодо проведення бонітування ґрунтів, які схвалені 10.03.1992 р. відділенням землеробства УААН [30]. Ці рекомендації були розроблені фахівцями науково-дослідних установ Української академії аграрних наук – Інституту землеустрою, Інституту ґрунтознавства і агрохімії, Інституту землеробства, Інституту садівництва та Українського державного аграрного університету. І хоча ця методика є офіційно визнаною, проте відповідний документ має ненормативний характер. Таким чином, на сьогодні існує необхідність у розробленні нової методики бонітування ґрунтів.

Контрольні питання

1. Назвати основні законодавчі документи, якими регулюється оцінка земель в Україні.
2. Чи достатня нормативно-правова база створена для розвитку оціночної діяльності в Україні на сьогодні? Обґрунтуйте свою думку.
3. Чи створені на сьогодні в Україні умови для розвитку цивілізованого відкритого ринку земель? Обґрунтуйте свою думку.
4. Назвати види оцінки земель.
5. Яким стандартом визначені загальні засади оцінки майна і майнових прав?
6. Скільки діє методик нормативної грошової оцінки земельних ділянок?
7. Скільки діє методик експертної грошової оцінки земельних ділянок?
8. Що регламентує СОУ ДКЗР 0032632-012:2009?
9. Ким і коли застосовуються положення стандарту СОУ ДКЗР 0032632-012:2009?
10. Ким проводиться бонітування ґрунтів?
11. Ким проводиться економічна оцінка земель?
12. Ким проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок?
13. Ким проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
14. Коли востаннє проводилось бонітування ґрунтів в Україні?
15. Які документи складаються за результатами робіт з природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель?

2 ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ ДЛЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

План

1. Статистичні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.
2. Картографічні джерела інформації.

2.1 Статистичні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель

До статистичних джерел під час проведення оцінки земель відносяться дані про:

- чисельність населення, його віковий склад;
- структуру зайнятості населення;
- наявність на території рад, населених пунктів, ділянок специфічних об'єктів використання;
- наявність об'єктів, які погіршують санітарно-екологічні показники оцінки;
- входження до зон радіаційного забруднення;
- входження до зон регульованої забудови;
- входження до зон відселення;
- входження до небезпечно-геологічних зон;
- наявність об'єктів, які мають загальнодержавне значення, статус курортів та ін.;
- наявність транспортних шляхів і відповідних об'єктів (автомобільних, залізничних, морських) тощо;
- економічні показники діяльності підприємств, галузей (виробничі витрати, собівартість, дохід, рентабельність виробництва та ін.)
- урожайність сільськогосподарських культур;
- посівні площі;
- наявність зрошувальних, осушуваних чи деградованих земель тощо.

Такі дані отримують у відповідних управліннях і відділах. Наприклад, в управліннях статистики; управліннях (відділах) земельних

ресурсів; управліннях (відділах) містобудування і архітектури; управліннях (відділах) культури; управліннях екології та природних ресурсів; управліннях охорони природного навколишнього середовища та лісового господарства; управліннях водного господарства; протизсувних управліннях; центрах державного земельного кадастру; сільських, селищних, міських радах; службі автомобільних доріг; санітарно-епідеміологічній станції; службах зв'язку та в ін. інженерних службах.

Інформаційною базою грошової оцінки земель є:

- дані державного земельного кадастру;
- дані управління статистики;
- дані управління (відділу) земельних ресурсів щодо наявності земельних ресурсів, розподілу їх за категоріями і угіддями;
- містобудівна документація;
- регіональні схеми розвитку;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів, великих або специфічних об'єктів;
- тематичні плани, карти, схеми;
- матеріали економічної оцінки;
- дані бонітування ґрунтів;
- проекти землеустрою (проекти роздержавлення і приватизації земель, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічні документації);
- правовстановлюючі документи, що посвідчують право власності, користування, іпотеки, сервітути тощо;
- дані ринку землі і нерухомості;
- проектна кошторисна документація;
- фінансово-економічні показники діяльності підприємств;
- дані лісового і водного господарства;
- наукові розробки тощо.

2.2 Картографічні джерела інформації

До картографічних джерел інформації для проведення грошової оцінки земель відносяться:

- топографічні плани і карти;

- ортофотознімки;
- космічні знімки;
- проекти внутрішньогосподарського землеустрою;
- кадастрові плани і карти;
- схеми землеустрою районів;
- проекти встановлення меж;
- проекти роздержавлення і приватизації земель;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів;
- генеральні плани будівництва великих або специфічних об'єктів;
- схеми і картограми агровиробничих груп ґрунтів;
- схеми і картограми крутості схилів;
- схеми і карти забруднення території;
- схеми і карти прояву геологічних процесів;
- схеми розповсюдження негативних процесів;
- проекти розмежування земель;
- креслення контурів угідь тощо.

Також важливим фактором є масштаб планово-картографічного матеріалу (ПКМ) і рік виконання. Особливо важливе місце займає планово-картографічний матеріал масштабу 1:10 000 – 1:100 та зйомки, виконані в останні роки із застосування нових технологій і приладів. Вони дають уявлення про існуючий стан використання земельних ресурсів, аналіз розвитку земельних відносин на території тієї чи іншої адміністративної одиниці.

Сучасним видом інформаційних систем, які використовуються у грошовій оцінці земель, є географічні інформаційні системи (ГІС).

ГІС – це програмно-технічний комплекс, який забезпечує автоматизований збір, обробку та аналіз просторово-координованої інформації. В умовно загальному вигляді ГІС складається з картографічної та семантичної (аналітичної, атрибутивної) баз даних, а також підсистем маніпулювання цими даними. Використання ГІС-технологій у галузі землевпорядкування та земельного кадастру, зокрема грошової оцінки земель, дає змогу формувати геобазу даних, які, у свою чергу, застосовуватимуться у різних галузях господарства, та слугуватимуть наповнювачами кадастрової інформації (містобудівного, земельного та ін. кадастрів) і уможливлуватимуть їхнє зручне використання.

При цьому застосування ГІС-технологій дає можливість поєднання і переходу від масштабу 1:100 000 до 1:100 і навпаки.

Вагоме місце у формуванні, аналізі і збереженні актуальності земельно-кадастрових даних займають комп'ютерні технології, ГІС (геоінформаційні системи), АС (автоматизовані системи) банків і баз даних. Оцінка, виконана із застосуванням широких можливостей комп'ютерних технологій значно підвищує якість виконання робіт, зменшує витрати часу в разі користування даними вже проведених оцінок, дозволяє здійснити всебічний аналіз отриманих даних, слідкувати за змінами й аналізувати їх, що в подальшому дає змогу зменшити ризик отримання невірних результатів і попередити несанкціоноване демпінгування цін на ринку землі, зменшує вплив людського фактору, знижує вимоги до рівня професійних навиків і знань (особливо важливо в разі роботи непідготовленого користувача), унеможлиблює двояке трактування даних, зменшує час на повторне виконання робіт, дозволяє швидко проводити актуалізацію робіт, використовувати виконані із застосуванням цих технологій картографічні матеріали в інших галузях народного господарства, тощо.

Контрольні питання

1. Які джерела інформації використовуються під час проведення грошової оцінки земель?
2. Назвати статистичні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.
3. Назвати картографічні джерела інформації під час проведення грошової оцінки земель.
4. Чи можуть формуватись статистичні і картографічні джерела інформації?
5. Які джерела інформації може містити ГІС?

3 ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ЕКОНОМІЧНА КАТЕГОРІЯ

План

1. Поняття та сутність земельної ренти, її складові та різновиди.
2. Взаємозв'язок понять «рента», «дохід», «вартість землі», «ціна землі».
3. Основні техніко-економічні показники підприємств: валова, товарна, чиста продукція, прибуток, рентабельність, собівартість, фондівдача.

3.1 Поняття та сутність земельної ренти, її складові та різновиди

В основі відносин власника та користувача лежить плата за землю. Основними документами, які регулюють процедуру плати за використання земельних ресурсів, є Земельний, Цивільний, Податковий кодекси України та Закон України «Про оренду землі». Згідно з п. 14.1.147 Податкового кодексу України, *плата за землю* – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок (ст. 207 ПКУ), яка, у свою чергу, є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки. Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 201), грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.

Відповідно до Нового тлумачного словника української мови (ред. В. Яремко, О. Сліпушко), *рента* – це дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю.

Розрізняють абсолютну, диференціальну і монопольну ренту. У свою чергу, диференціальна рента поділяється на диференціальну ренту I та диференціальну ренту II.

Диференціальна рента – різниця між індивідуальною і загальною ціною виробництва, при цьому остання визначається умовами виробництва не на кращих і середніх, а на гірших землях (Новий тлумачний словник української мови).

Диференціальна рента I – це рента, яка утворюється під дією об'єктивних факторів при одному і тому ж рівні ведення господарства (ця властивість враховується під час паювання земель). Тобто на однакових за площею земельних ділянках у разі використання однакових технологій виробництва можна отримати різний дохід. Подібне явище обумовлене різною родючістю та місцеположенням земельних ділянок.

Диференціальна рента II – це рента, яка утворюється в результаті дії суб'єктивних факторів на одних і тих же земельних ділянках. Наприклад, на однакових за родючістю сусідніх земельних ділянках у разі використання різних технологій виробництва, підвищення інтенсивності ведення господарства, продуктивності праці тощо. На сучасному етапі диференціальна рента II наближається до 0, тобто землекористувачі за різними причинами майже не використовують новітні технології, а іноді застосовують «хижацькі» методи господарювання на землі.

Абсолютна рента не пов'язана з економічними та природними чинниками ведення сільського господарства – вона обумовлена монополією права власності на землю, тобто власник земельної ділянки надає її в оренду лише за плату, навіть якщо дана ділянка має найгірші показники за якістю та місцем розташування. Якщо попит на продукцію, яка виробляється в даній місцевості, перевищуватиме її виробництво, то ціни на цю продукцію підвищаться і виробник отримає прибуток, який буде мати форму абсолютної ренти.

Монопольна рента – це особлива форма земельної ренти, її сплачують споживачі рідкісних за якістю сільськогосподарських товарів, що виробляються на землях з винятковими природними умовами.

Головною умовою утворення монопольної ренти є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості або певні, притаманні даній місцевості, природно-кліматичні умови. Великий попит на даний вид сільськогосподарської продукції та обмежений обсяг її пропозиції на ринку дасть змогу встановити високі монопольні ціни. Різниця між монопольною ціною та витратами на виробництво продукції і складе монопольну ренту, яка залишиться у землевласника.

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів «для визначення грошової оцінки земель розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель ... Крім диференціального рентного доходу, у сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід ... (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, – 1,6 центнера)». Виходячи з вищесказаного, можна стверджувати, що під час проведення нормативної грошової оцінки земель задіяні дві ренти – це частково диференціальна рента I та абсолютна рента. Певною мірою під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, у разі застосування методичного підходу, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, врахуванні витрат на земельні поліпшення використовуються відповідні показники: диференціальної ренти I та диференціальної ренти II (враховуються показники якості ґрунтів, місцезорозташування, ефективності ведення господарства, які впливають як на створюваний дохід, так і на витрати, пов'язані з виробництвом), а також абсолютної ренти (земельні ділянки знаходяться у власності, і за надання їх у використання власник отримує винагороду у вигляді орендної плати, незважаючи на негативні обставини, які можуть виникнути в орендаря під час виробництва сільськогосподарської продукції) та монопольної ренти (виращування деяких видів сільськогосподарської продукції можливе лише в окремих регіонах).

3.2 Взаємозв'язок понять «рента», «дохід», «вартість землі», «ціна землі»

Земля – це особливий товар, що є продуктом природи і не має початкової вартості, але має ціну. Основою ціни землі є дохід, який земля дає її власникові, тобто рента.

Ціна землі є капіталізованою земельною рентою. Власник землі погодиться продати свою ділянку за таку суму, яка, за умови покладення до банку, принесе йому процент, не нижчий від ренти. Ціна землі прямопропорційна розмірові ренти і обернено пропорційна банківському проценту.

Отже, як зазначалося раніше, рента – це дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю.

Дохід – це:

1. Гроші або матеріальні цінності, одержувані державою, юридичною та фізичною особою внаслідок якої-небудь діяльності (виробничої, комерційної, посередницької тощо).

2. Прирощення вартості підприємства за рахунок продажу товарів і послуг.

Дохід – це очікувана властивість об'єкта, яка є мотивом створення, виробництва, володіння, використання цього об'єкта.

3. Для цілей бухгалтерського обліку доходами є збільшення економічних вигод у вигляді надходження активів або зменшення зобов'язань, які призводять до зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків власників).

Вартість – це гроші чи грошовий еквівалент, який покупець готовий обміняти на який-небудь предмет чи об'єкт. Незважаючи на явну близькість, у теорії оцінки прийнято розрізняти поняття вартості, витрат і ціни. Вартість – це міра того, скільки гіпотетичний покупець готовий заплатити за оцінювану вартість.

Вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки.

Ціна – це історичний факт, який відображає витрати на купівлю подібних об'єктів за колишніми угодами, а також теперішній факт відображення ціни пропозиції продавця. Ціни колишніх угод і ціни продавця не обов'язково бувають обґрунтованою мірою вартості на дату оцінки. Відповідно до операційних потреб і функціонального призначення існують різні модифікації вартості.

Ціна – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця.

3.3 Основні техніко-економічні показники підприємств: валова, товарна, чиста продукція, прибуток, рентабельність, собівартість, фондівіддача

Ступінь задоволення потреб населення в продуктах харчування і товарах широкого вжитку із сільськогосподарської сировини залежить від кінцевих результатів виробничої діяльності аграрних підприємств. Залежно від економічного змісту і цільового призначення цих результатів, розрізняють такі їхні види: валову продукцію, товарну продукцію, кінцеву продукцію, чисту продукцію і прибуток.

Валова продукція – вартісний показник обсягу виробництва продукції, що характеризує загальний результат виробничої діяльності підприємства (фірми тощо) за визначений період. До її складу входять готова продукція, напівфабрикати, призначені для відпуску на сторону (іншим підприємствам і організаціям), вартість робіт і послуг, вартість капітального ремонту, зміна (збільшення чи зменшення) залишків незавершеного виробництва, інструментів і пристроїв. Це єдиний оціночний показник діяльності підприємства, який враховує не тільки готові вироби, але і незавершене виробництво (наробки), зміна залишків напівфабрикатів.

Валова продукція сільського господарства – це первісний результат взаємодії факторів виробництва, матеріальна і вартісна основа інших кінцевих результатів, що в натуральній формі представлений всіма виробленими протягом року первинними продуктами рослинництва і тваринництва, а у вартісній – оцінений за порівнянними цінами відповідного року.

Визначення обсягу валової продукції сільського господарства у натуральній формі необхідне для:

- оцінки розмірів натуральних фондів з погляду їхньої достатності для задоволення потреб населення і переробної промисловості в окремих видах сировини;
- визначення обсягу перевезень і зберігання продукції, потреби в транспортних засобах і складських приміщеннях;
- обґрунтування потреб підприємств у власній сільськогосподарській продукції, що використовується на

виробничі цілі (корми, насіння тощо) для наступного циклу відтворення;

- планування обсягів виробництва і реалізації продукції, укладання договорів, здійснення експортно-імпортних операцій;
- визначення натуральних показників ефективності виробництва окремих видів продукції (трудомісткості і собівартості одиниці продукції, її енерго-, водомісткості тощо).

У вартісній формі валову продукцію сільського господарства розраховують у порівнянних цінах (нині у цінах 1996 р.) з метою визначення:

- обсягу її виробництва в цілому по підприємствах, окремих регіонах і на державному рівні;
- низки вартісних економічних показників, що характеризують рівень річної, денної і годинної продуктивності праці, фондівіддачі основних і оборотних фондів, фондомісткості виробництва, його капіталомісткості тощо;
- темпів зростання валового виробництва продукції, продуктивності праці та інших якісних показників у цілому по сільському господарству, його комплексних галузях (рослинництву і тваринництву), по окремих підприємствах і для досягнення порівнюваності цих показників у часі і просторі.

Під час визначення вартості валової продукції сільського господарства до її складу включають вартість основної, побічної і супутньої продукції рослинництва і тваринництва, приріст незавершеного виробництва в цих галузях і вартість вирощування за рік молодих культурних насаджень (до вступу їх у період плодоношення).

На сільськогосподарських підприємствах валова продукція у вартісному виразі визначається і за собівартістю виробництва з наступним використанням цього показника для розрахунку чистої продукції підприємства.

Показник виробництва валової продукції на гектар сільськогосподарських угідь характеризує рівень ефективності використання землі, а тому його зростання свідчить про поліпшення господарської діяльності підприємства, і навпаки. За роки економічної кризи, згаданий показник зменшився майже вдвічі. Це призвело до

істотного зниження решти кінцевих результатів господарської діяльності – товарної, кінцевої і чистої продукції та прибутку.

Валова продукція за її окремими видами в натуральному виразі в розрахунку на одиницю земельної площі також характеризує досягнутий рівень ефективності господарювання.

Валова продукція – це вартість загального результату виробничої діяльності підприємства за певний період. Валова продукція відрізняється від товарної на величину зміни залишків незавершеного виробництва на початок і кінець планового періоду. Зміна залишків незавершеного виробництва враховується тільки на підприємствах з тривалим (не менше двох місяців) виробничим циклом і на підприємствах, де незавершене виробництво значне за обсягом та може різко змінюватися в часі. У машинобудуванні враховується також зміна залишків інструментів.

Кожне аграрне підприємство, виходячи з власних потреб, виробленої стратегії і взятих на себе зобов'язань (укладених угод), розподіляє вироблену продукцію. У певних пропорціях воно спрямовує її на виробничі потреби для наступного циклу розширеного відтворення (кормів, насіння, садивного матеріалу, відтворення стада тощо), на громадське харчування і забезпечення продуктами дитячих ясел і садків, на оплату праці натурою і, нарешті, на продаж. Продукція, що продана підприємством заготівельним організаціям, переробним підприємствам, на біржах, на експорт, на сільських ринках, безпосередньо своїм працівникам та іншим громадянам, а також використана на обмін за бартерними угодами, називається товарною.

Отже, *товарна продукція* – економічний показник, що характеризує в грошовому виразі обсяг зробленої і готової до реалізації продукції. До її складу, зокрема, входить: вартість зроблених у даному періоді (зданих на склад) і призначених для реалізації на сторону (іншим організаціям і підприємствам) готових виробів, вартість робіт і послуг, виконуваних сторонніми організаціями, а також вартість напівфабрикатів власного виробництва, реалізованих на сторону.

Товарна продукція – це та частина валової продукції, яка реалізована за межі підприємства різним споживачам. Вона

визначається в натуральній і вартісній (грошовій) формах. На кожному підприємстві вартість товарної продукції розраховується за поточними цінами реалізації, рівень яких залежить від каналу і строків реалізації продукції, її якості, кон'юнктури ринку та інших факторів. Грошові надходження від продажу товарної продукції називають грошовим доходом або грошовою виручкою підприємства. Це – важливий показник господарської діяльності, на основі якого визначають прибуток по кожній галузі і підприємству в цілому. За інших однакових умов воно матиме тим більший прибуток, чим більший грошовий дохід одержано від реалізації продукції, і навпаки.

Для аналізу стану економіки підприємства та його окремих галузей визначають відносну й абсолютну товарність виробництва. Відносну товарність характеризують показники рівня товарності, що визначаються по кожній галузі підприємства як процентне відношення товарної продукції до валової, взятих у натуральному виразі. Рівень товарності можна визначити і в цілому по підприємству, але для цього потрібно товарну продукцію оцінити у вартісному виразі за тими самими порівнянними цінами, за якими оцінено валову продукцію, виключивши з її складу приріст незавершеного виробництва, приріст вартості молодих багаторічних культурних насаджень і малотоварні продукти (солому, гній, зелену масу).

Абсолютна товарність у рослинництві визначається в натуральному виразі діленням обсягу товарної продукції окремої культури на її посівну площу. У тваринництві її розраховують за двома показниками: 1) діленням обсягу товарної продукції певного виду на середньорічне поголів'я тварин, від якого одержана ця продукція; 2) відношенням певного виду тваринницької продукції до відповідної земельної площі. Продукція великої рогатої худоби та овець розраховується на площу сільськогосподарських угідь, свиней – на площу ріллі, птиці – на посівну площу зернових. У цілому по господарству абсолютна товарність визначається відношенням грошової виручки від реалізації продукції до площі сільськогосподарських угідь.

Чиста продукція – це новостворена вартість, найважливіша складова виробленого сукупного продукту (валової продукції) підприємства, що характеризує економічну ефективність

виробництва. Якщо вартість валової продукції, що набула товарної форми, виразити в поточних ринкових цінах, а решту її, яка використана на виробничі внутрішньогосподарські потреби і представлена приростом незавершеного виробництва та приростом вартості вирощування культурних насаджень, оцінити за собівартістю, то у формалізованому вигляді в цілому по підприємству вартість сукупного продукту (СП) можна зобразити виразом:

$$СП = c + v + m, \quad (3.1)$$

де c – спожиті засоби виробництва (оборотні засоби й амортизація основних фондів);

$v + m$ – чиста продукція.

Розмір чистої продукції є функцією від таких важливих факторів, як обсяг виробництва валової продукції, рівень товарності, ціни реалізації продукції і частки матеріальних витрат (c) у структурі вартості сукупного продукту. Розмір чистої продукції прямо пропорційний першим трьом факторам і обернено пропорційний – останнім. Частка спожитих засобів виробництва в структурі собівартості валової продукції має тенденцію до збільшення. Це – об'єктивний процес, що відображає зміну діалектичного співвідношення між затратами живої і минулої праці зі зростанням її продуктивності.

Економічне значення чистої продукції надзвичайно важливе, оскільки вона є основою розширеного відтворення. Для наступного циклу відтворення підприємство насамперед повинно відшкодувати спожиті засоби виробництва. Розширене відтворення можна здійснити лише за рахунок чистої продукції, яку поділяють на фонд споживання і фонд нагромадження.

Чиста продукція обчислюється різницею валової (товарної) продукції і зроблених матеріальних витрат або як сума заробітної платні та інших видів оплати праці, прибутку та других елементів чистого доходу.

Обсяг чистої продукції підприємства (ЧП) обчислюється за формулою:

$$ЧП = ТП - (М + А), \quad (3.2)$$

де $М$ – матеріальні витрати на виробництво продукції, грн;

$А$ – сума амортизаційних відрахувань за відповідний період, грн.

Прибуток у загальному економічному розумінні – це додаткова вартість, що створюється в процесі виробництва, або іншими словами – це вартість, створена в процесі підприємницької діяльності понад вартість виробничо спожитих ресурсів і робочої сили.

З прийняттям стандарту бухгалтерського обліку 3 «Звіт про фінансові результати» підприємства, у тому числі й аграрні, визначають прибуток на різних стадіях його формування, а саме: валовий прибуток, операційний прибуток, прибуток від звичайної діяльності до оподаткування, прибуток від звичайної діяльності після оподаткування і чистий прибуток.

Валовий прибуток — це економічний результат діяльності суб'єктів господарської діяльності, що визначається як різниця між чистою виручкою від реалізації продукції, робіт, послуг і виробничою собівартістю. Під чистою виручкою розуміють різновид кінцевого результату, що обчислюється вирахуванням із загальної виручки від реалізації продукції (робіт, послуг) наданих знижок, повернення проданих товарів, податку на додану вартість, акцизного збору. Якщо виробнича собівартість перевищує чисту виручку, то це означає, що підприємство замість валового прибутку отримує валовий збиток.

На другій стадії визначають *операційний прибуток*. Він являє собою фінансовий результат від операційної діяльності, що обчислюється відніманням від валового прибутку операційних витрат і додаванням до одержаного результату інших операційних доходів. До операційних витрат відносять адміністративні (загальногосподарські) витрати, витрати на збут, собівартість реалізованих виробничих запасів, визнані економічні санкції, втрати від операційних курсових різниць, безнадійні борги тощо. Джерелом інших операційних доходів можуть бути доходи від операційної оренди активів та операційних курсових різниць, дохід від реалізації оборотних активів, відшкодування раніше списаних активів тощо. Операційна діяльність підприємства — це його основна діяльність, а також інші види діяльності, які не є інвестиційною чи фінансовою діяльністю.

Як бачимо, за економічним змістом валовий прибуток і операційний прибуток істотно відрізняються між собою. Якщо перший з них характеризує, по суті, ефективність на стадії

виробництва продукції, то другий дає змогу судити про ефективність використання всіх витрат. Чим менша різниця між сумою валового й операційного прибутку, тим вищою буде ефективність діяльності підприємства за інших однакових умов господарювання в даний звітний період.

На третій стадії визначають *прибуток або збиток від звичайної діяльності до оподаткування*, який є результатом від фінансової діяльності, що розраховується додаванням до операційного прибутку доходу від участі в капіталі, фінансових доходів у формі дивідендів, процентів, отриманих від фінансових інвестицій, та інших доходів (від реалізації фінансових інвестицій, необоротних активів і майнових комплексів, доходу від неопераційних курсових різниць), та відніманням від одержаного результату фінансових витрат у формі процентів та інших витрат, пов'язаних із залученням позикового капіталу, втрат (збитків) від участі в капіталі та інших витрат (собівартості фінансових інвестицій, необоротних активів і майнових комплексів, втрат від неопераційних курсових різниць, уцінки фінансових інвестицій і необоротних активів).

Під *звичайною діяльністю* розуміють будь-яку основну діяльність підприємства, а також операції, що її забезпечують або виникають унаслідок її проведення. Методика визначення прибутку від звичайної діяльності побудована таким чином, що нею враховуються фінансові результати від усіх видів діяльності. А це означає, що підприємство може мати операційний прибуток, але через неефективне господарювання за окремими напрямками звичайної діяльності воно може понести істотні втрати цього прибутку і навіть отримати збиток. Ефективне господарювання передбачає, що прибуток від звичайної діяльності повинен перевищувати операційний прибуток і чим вищий ступінь такого перевищення, тим за інших однакових умов буде кращим фінансово-економічний стан підприємства. Важливо також пам'ятати, що прибуток від звичайної діяльності, розрахований на даній (третій) стадії, є об'єктом оподаткування.

На четвертій стадії визначають *прибуток (збиток) від звичайної діяльності після оподаткування* як різницю між прибутком від звичайної діяльності до оподаткування та сумою податків на

прибуток. У 2001 р. підприємства, інші суб'єкти господарювання, крім аграрних підприємств, сплачували податок на прибуток у розмірі 30 % суми отриманого прибутку від звичайної діяльності, розрахованого на третій стадії. Що ж до аграрних підприємств, то вони звільнені від сплати цього податку, що дало змогу істотно зменшити податковий тиск на них.

На п'ятій стадії розраховують *чистий прибуток (збиток)* як алгебраїчну суму прибутку (збитку) від звичайної діяльності після оподаткування та надзвичайного прибутку, надзвичайного збитку і податків з надзвичайного прибутку. Надзвичайний прибуток (збиток) може бути отриманий від операції (події), яка не є характерною для звичайної діяльності, при цьому не очікується, що вона повторюватиметься періодично або в кожному наступному звітному періоді. Чистий прибуток повністю залишається в розпорядженні підприємства. Цим і зумовлюється його велике значення.

Чим краще працює підприємство, тим більший воно одержує прибуток і тим міцніший його економічний стан та положення на ринку. Лише маючи достатню суму прибутку, підприємство може своєчасно, з урахуванням вимог ринку переорієнтувати виробництво, реконструювати його, придбати нові, більш продуктивні засоби виробництва, передовіші технології і завдяки цьому забезпечити істотне зростання обсягу виробництва продукції, значно поліпшити її якість, скоротити витрати і цим досягти високої конкурентоспроможності. Вищевказані чинники, в свою чергу, є гарантом того, що підприємство й надалі зможе одержувати високі прибутки без загрози стати банкрутом. Саме тому прибуток розглядається як критерій ефективності діяльності підприємств в умовах ринку.

Рентабельність – це якісний, вартісний показник, який характеризує рівень віддачі витрат або ступень використання ресурсів, що є в наявності, в процесі виробництва і реалізації продукції.

Показники рентабельності є важливими для характеристики складових формування прибутку і доходів підприємства. Під час аналізу виробництва показники рентабельності використовуються як інструмент інвестиційної політики і ціноутворення. Вони більш повно,

ніж прибуток, характеризують кінцеві результати господарювання, тому що їхня величина показує співвідношення між наявними та використаними ресурсами. На підприємствах розглядаються і аналізуються такі показники рентабельності:

1. Загальна рентабельність виробництва (рентабельність фондів).

Розраховується як відношення прибутку до суми середньорічної вартості основних фондів і середньорічних залишків матеріальних оборотних коштів, помножене на 100%, за формулою:

$$R_{\text{заг}} = \frac{\Pi}{V_{\text{оф}} + Z_{\text{мок}}} \cdot 100\%, \quad (3.3)$$

де $R_{\text{заг}}$ – загальна рентабельність виробництва, %;

Π – прибуток, грн;

$V_{\text{оф}}$ – середньорічна вартість основних фондів, грн;

$Z_{\text{мок}}$ – середньорічні залишки матеріальних оборотних коштів, грн.

Після аналізу рівня рентабельності виробництва на підприємстві продовжують аналізувати рентабельність всієї товарної продукції і одиниці продукції з метою одержання інформації про рентабельність продукції для прийняття управлінських рішень, направлених на усунення причин, які спричиняють випуск нерентабельної продукції.

2. Рентабельність товарної продукції.

Розраховується як відношення товарної продукції у відпускних цінах до собівартості товарної продукції, помножене на 100%, за формулою:

$$R_{\text{ТП}} = \frac{\text{ТП}}{\text{СТП}} \cdot 100\%, \quad (3.4)$$

де $R_{\text{ТП}}$ – рентабельність товарної продукції, %;

ТП – товарна продукція підприємства у відпускних цінах, грн;

СТП – собівартість товарної продукції підприємства, грн.

3. Рентабельність реалізованої продукції (рентабельність продажів).

Розраховується як відношення прибутку до виручки від реалізації продукції, помножене на 100%, за формулою:

$$R_{\text{рп}} = \frac{\Pi}{V_{\text{ир}}} \cdot 100\%, \quad (3.5)$$

де $R_{\text{рп}}$ – загальна рентабельність виробництва, %;

П – прибуток, грн;

Вир – виручка від реалізації продукції, грн.

4. Рентабельність одиниці продукції.

Рентабельність одиниці продукції розраховується як відношення прибутку до собівартості одиниці продукції, помножене на 100%, за формулою:

$$R_{\text{лп}} = \frac{П}{C_{\text{лп}}} \cdot 100\%, \quad (3.6)$$

де $R_{\text{лп}}$ – рентабельність одиниці продукції, %;

П – прибуток, грн;

$C_{\text{лп}}$ – собівартість одиниці продукції, грн.

Загальний рівень рентабельності (виробництва) характеризує прибутковість підприємства відносно всіх ресурсів, які є в розпорядженні підприємства, і розраховується за формулою:

$$R = \frac{П}{C}, \quad (3.7)$$

де R – рівень рентабельності (виробництва);

П – чистий прибуток, грн;

С – собівартість реалізованої продукції, грн.

Для підвищення рівня рентабельності необхідно збільшити прибуток та зменшити собівартість виробленої продукції. Такий рівень рентабельності показує, скільки прибутку припадає на 1 грн вкладеного капіталу.

Основними джерелами інформації для аналізу рентабельності є: форма 1п – «Звіт про випуск продукції», форма 2 – «Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)», форма 6 – «Довідка про рентабельність окремих видів продукції», форма 5с – «Примітки до річної фінансової звітності».

Собівартість як економічна категорія є відокремленою частиною вартості. Основу цієї категорії становлять вартості спожитих засобів виробництва і необхідного продукту. У конкретно економічному розумінні собівартість – це грошовий вираз витрат підприємства на виробництво і реалізацію продукції (робіт, послуг).

Собівартість – один із найважливіших показників господарської діяльності аграрних підприємств, оскільки він демонструє витрати на

виробництво відповідного виду продукції і економічну вигоду в конкретних природно-економічних умовах господарювання.

Отже, *собівартість продукції* – це грошовий вираз затрат підприємства на виробництво і реалізацію продукції. Собівартість продукції характеризує ефективність всього процесу виробництва на підприємстві, оскільки у ній відображаються: рівень організації виробничого процесу; технічний рівень; продуктивність праці тощо.

Собівартість продукції як показник використовується для контролю за використанням ресурсів виробництва, визначення економічної ефективності організаційно-технічних заходів, встановлення цін на продукцію. За умов самофінансування зниження собівартості є основним джерелом зростання прибутку підприємства.

Показник собівартості дає можливість ґрунтовно проаналізувати економічний стан підприємства і виявляти резерви підвищення ефективності виробництва. За інших однакових умов підприємство тим більше одержуватиме прибутку на одиницю продукції, чим нижча її собівартість, і навпаки. Із зниженням собівартості зростає цінова конкурентоспроможність продукції, а отже, і зміцнюються позиції підприємства на товарному ринку.

Важливо зазначити й те, що прибутковість підприємства обернено пропорційна собівартості. З її зниженням зростає окупність витрат прибутком і створюються сприятливі умови для прискорення темпів розширеного відтворення та підвищення матеріальної зацікавленості працівників. Показник собівартості є важливим інструментом для розробки рекомендацій з удосконалення розміщення сільськогосподарського виробництва по природних зонах і мікронах України, а також для визначення перспектив розвитку підприємств щодо вибору ними найбільш ефективних галузей.

У сільськогосподарському виробництві розрізняють кілька видів собівартості.

Індивідуальна собівартість визначається на кожному підприємстві. За окремими видами продукції її рівень залежить від місцевих агрономічних, зоотехнічних, технічних, організаційно-економічних і природних умов.

Суспільна собівартість розраховується за сукупністю підприємств і відображає середні витрати на виробництво продукції.

Розрізняють такі її форми, як середньогалузева (обчислюється по країні в цілому в розрізі кожного виду продукції), середньозональна і зведена. Остання визначається відповідно до адміністративно-територіального принципу – по району, області.

За економічним змістом і видами витрат, що включаються у собівартість продукції, розрізняють виробничу і повну (комерційну) собівартість. Виробничу собівартість формують витрати, пов'язані з виробництвом і доробкою продукції, її транспортуванням до франкомісця зберігання (виробничого споживання зеленої маси на корм). У повну собівартість включають виробничу собівартість і витрати підприємства на реалізацію продукції.

Залежно від поставленої мети і строків визначення собівартості продукції, розрізняють планову, фактичну й очікувану собівартість.

Планова собівартість визначається до початку планового періоду. Вона має велике значення у досягненні економії й організації дійового контролю за витрачанням коштів, за господарською діяльністю підприємств і їхніх виробничих підрозділів протягом планового періоду.

Фактична собівартість визначається за результатами господарської діяльності в кінці звітної періоду на підставі фактичних витрат і обсягу одержаної продукції. Вона дає змогу визначити прибуток підприємства та економічну ефективність виробництва кожного виду продукції (робіт, послуг), з'ясувати причини низької дохідності або збитковості окремих галузей, виявити резерви скорочення витрат на одиницю продукції.

Очікувана собівартість визначається протягом року на підставі як фактичних, так і прогнозних (очікуваних) даних, одержаних розрахунково з метою контролю за витрачанням коштів.

При оцінці ефективності основних виробничих фондів підприємства розрізняють дві групи показників:

- узагальнюючі;
- конкретні.

До узагальнюючих показників ефективності використання основних виробничих фондів відносять:

- фондівіддачу;
- фондомісткість;

- фондоозброєність праці;
- рентабельність основних фондів;
- коефіцієнт введення основних виробничих фондів;
- коефіцієнт вибуття основних виробничих фондів.

До конкретних показників ефективності використання основних виробничих фондів відносять:

- коефіцієнт інтенсивного використання обладнання;
- коефіцієнт екстенсивного використання обладнання;
- коефіцієнт інтегрального використання обладнання;
- резерв виробничої потужності;
- коефіцієнт змінності роботи устаткування;
- напруженість використання устаткування;
- напруженість використання виробничих площ.

Загальними показниками ефективності використання основних фондів є *фондовіддача* – виробництво продукції на одиницю вартості (гривню) основних фондів (відношення у грошовому виразі обсягу продукції (ОП), виробленої підприємством, цехом або дільницею, до середньорічної вартості основних виробничих фондів (Воф)). Розраховується показник фондовіддачі (ФВ) за формулою:

$$\text{ФВ} = \frac{\text{ОП}}{\text{Воф}}, \quad (3.8)$$

де ФВ – фондовіддача;

ОП – обсяг продукції виробленої підприємством, грн;

Воф – середньорічної вартості основних виробничих фондів, грн.

Результат виробничої діяльності підприємства можна визначити за допомогою різних показників. Вибір чисельника показника фондовіддачі залежить від конкретно поставленої цілі. Фондовіддачу розраховують або у вартісних, або в натуральних (тонни, метри, штуки тощо) вимірниках.

Натуральні вимірники фондовіддачі мають обмежене використання, і їх розраховують на підприємствах, цехах і дільницях, які виробляють один вид продукції; трудові вимірники застосовуються в цехах і на дільницях, де випускають кілька видів продукції. Якщо в розрахунку фондовіддачі обсяг виробництва продукції (ОП) виразити через добуток чисельності працівників (Т) і продуктивності їхньої праці (П), а вартість основних фондів (Воф) –

через добуток чисельності (Т) і фондоозброєності праці за однозмінної роботи (ФЗ), то матимемо відношення:

$$\Phi B = \frac{T \cdot \Pi}{T \cdot \Phi Z} = \frac{\Pi}{\Phi Z}, \quad (3.9)$$

де Т – чисельності працівників, осіб;

Π – продуктивності праці працівників, грн;

ФЗ – фондоозброєності праці за однозмінної роботи, грн.

Отже, фондovіддача основних фондів прямо пропорційно залежить від продуктивності праці і обернено пропорційно – від її фондоозброєності.

Для підвищення фондovіддачі необхідно, щоб темпи зростання продуктивності праці випереджали темпи зростання її фондоозброєності.

У процесі аналізу вивчається динаміка показників виконання плану, проводяться міжгосподарські порівняння. Показник фондovіддачі визначається для всіх основних фондів виробничого призначення та для їхньої активної частини (машини і обладнання). Фондовіддача є одним з основних факторів, які визначають обсяг продукції підприємства.

Фондовіддача в сільському господарстві визначається як відношення вартості валової сільськогосподарської продукції до середньорічної вартості основних виробничих фондів сільськогосподарського призначення (виробнича фондovіддача).

Контрольні питання

1. Дати визначення земельної ренти та назвати її складові та різновиди.
2. Дати визначення поняття «дохід».
3. Дати визначення поняття «вартість землі»,.
4. Дати визначення поняття «ціна землі».
5. Що спільного в поняттях «дохід», «вартість землі» та «ціна землі».
6. Назвати основні техніко-економічні показники підприємств.
7. Дати визначення понять «валова продукція», «товарна продукція» та «чиста продукція».
8. Чим відрізняється товарна продукція від чистої продукції?

9. Дати визначення поняття «прибуток».
10. За яких умов прибуток може мати від'ємне значення?
11. Дати визначення поняття «рентабельність» та назвати її показники.
12. Дати визначення поняття «собівартість».
13. Чим відрізняється прибуток від собівартості?
14. Коли визначається планова собівартість?
15. Скільки груп показників розрізняють при оцінці ефективності основних виробничих фондів підприємства?
16. Дати визначення поняття «фондовіддача» та навести формулу її розрахунку.
17. В яких випадках застосовується такий показник як прибуток?
18. В яких випадках застосовується такий показник як рентабельність?
19. В яких випадках застосовується такий показник як собівартість?
20. В яких випадках застосовується такий показник як фондовіддача?

4 ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ (ОЦІНЮВАЛЬНЕ) РАЙОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ ЯК ТЕРИТОРІАЛЬНА ОСНОВА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

План

1. Загальні засади проведення природно-сільськогосподарського районування.
2. Порядок проведення природно-сільськогосподарського районування.

4.1 Загальні засади проведення природно-сільськогосподарського районування

Відповідно до статті 179 Земельного кодексу України природно-сільськогосподарське районування є основою для оцінки земель і розробки землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.

Згідно зі статтею 26 Закону України «Про охорону земель» природно-сільськогосподарське районування земель є основою для поділу земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки, встановлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони), визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу, встановлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель з урахуванням їхніх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей територій.

Природно-сільськогосподарське районування є також інформаційною базою державного земельного кадастру й основою для розробки схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, систем ведення сільського господарства і проектів землеустрою.

Необхідність природно-сільськогосподарського районування земель викликана великим розмаїттям природних умов України, що зумовлюють обов'язкову науково обґрунтовану диференціацію земель сільськогосподарського використання, їхню охорону та впровадження заходів щодо підвищення їхньої продуктивності.

Для проведення природно-сільськогосподарського районування території України розроблені Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України, які затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 10.11.2004 № 366 [29].

4.2 Порядок проведення природно-сільськогосподарського районування

Природно-сільськогосподарське районування території – це наукова система поділу території, яка враховує закономірний розподіл природних умов і ресурсів, а також особливості їхнього сільськогосподарського використання.

Природно-сільськогосподарське районування базується на системі ієрархічно взаємопідпорядкованих таксономічних виділів – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України і від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району в межах гірських систем України.

Природно-сільськогосподарське районування виконують у три стадії:

- підготовчі роботи;
- складання схеми природно-сільськогосподарського районування;
- еколого-господарська характеристика одиниць районування.

На рисунку 4.1 наведена структурна схема природно-сільськогосподарського районування України.



Рисунок 4.1 – Структурна схема природно-сільськогосподарського районування України

Найвищою таксономічною одиницею районування території України є *природно-сільськогосподарська зона*, яка характеризується певним балансом тепла й вологи, вказаним чинником визначаються головні особливості ґрунтоутворення. Він є основоположним у формуванні зональних типів та підтипів ґрунтів, яким відповідні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначені співвідношенням земельних угідь, у тому числі сільськогосподарських, а також певні системи агротехнічних і меліоративних заходів.

Окремо виділені *природно-сільськогосподарські гірські області* (Карпатська і Кримська) – це гірська система, що відзначається різноманітними типами висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель. Поділ гірської природно-сільськогосподарської області на провінції, округи і райони здійснюють аналогічно поділу природно-сільськогосподарської зони.

Наступною одиницею природно-сільськогосподарського районування території є *природно-сільськогосподарська провінція* – частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву та наростанням континентальності клімату (в тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло – й вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка.

На наступному етапі виділяються *природно-сільськогосподарські округи* – це частини провінцій, які відрізняються геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворювальних порід, макро- й мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і небезпекою прояву ерозійних процесів.

Кінцевою метою природно-сільськогосподарського районування території України є встановлення меж природно-сільськогосподарських районів.

Природно-сільськогосподарський район – це територіальний комплекс у межах адміністративної області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу і характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю

розчленованості й дренажності та інших показників, що впливають на продуктивність земель.

За результатами районування складають схему й карту природно-сільськогосподарського районування масштабу 1:500 000 з відповідним текстовим і графічним поясненням щодо одиниць природно-сільськогосподарського районування.

Природно-сільськогосподарські райони виділяються в межах адміністративних областей, причому їхні межі не завжди співпадають з межами адміністративних районів, але співпадають з межами сільських, селищних рад, господарств, за станом на момент виконання робіт. Під час проведення районування в межах області виділялись від 5 до 12 природно-сільськогосподарських районів і кожний з них має сталий номер і назву. Так, наприклад, у Київській області виділено 10 природно-сільськогосподарських районів, у Харківській – 6, у Вінницькій – 9, у Закарпатській – 4. Загальна кількість природно-сільськогосподарських районів на території України становить близько 200.

Для прикладу наведемо природно-сільськогосподарські райони на території Автономній Республіки Крим та Харківської області (табл. 4.1, 4.2).

Так, територія Автономній Республіки Крим розташована в межах двох природно-сільськогосподарських зон (Сухостепової зони та зони Степу посушливого) і Кримської природно-сільськогосподарської гірської області. У свою чергу, в межах Сухостепової зони виділена Сухостепова Присиваська провінція, один (I) округ, на базі якого сформований один природно-сільськогосподарський район (№5), що має шифр СС1 СПП I 5. А на території Кримської природно-сільськогосподарської гірської області виділені дві природно-сільськогосподарські провінції – Кримські гори і передгір'я та Південний берег Криму. На території провінції Південний берег Криму виділений один (II) округ, на базі якого сформований один природно-сільськогосподарський район (№7), що має шифр ГКр2 ЮБК II 7. На території провінції Кримські гори і передгір'я виділений один (I) округ, на базі якого сформовані два природно-сільськогосподарські райони (№6 і №8), що мають шифри відповідно ГКр1 КГП I 6 і ГКр1 КГП I 8.

Таблиця 4.1 – Природно-сільськогосподарські райони на території Автономній Республіки Крим

ПС зона		ПС провінція		ПС округ	ПС район		
шифр	назва	шифр	назва		номер	шифр	Територіальний склад
СС1	Сухостепова зона	СПП	Сухостепова Присиваська провінція	I	5	СС1 СПП I 5	м. Армянськ, Красноперекопський район, частково Раздольненський, Джанкойський, Первомайський, Советський, Нижньогірський, Кіровський райони
С34	Зона Степу посушливого	СЗСКП	Степова посушлива Північно-Кримська провінція	IV	1	С34 СЗСКП IV 1	м. Євпаторія, Чорноморський район, частково Сакський, Раздольненський, Первомайський, Красногвардійський райони
					2	С34 СЗСКП IV 2	частково Первомайський, Красногвардійський, Джанкойський, Советський, Нижньогірський, Кіровський, Сімферопольський райони
					3	С34 СЗСКП IV 3	частково Сакський, Білогірський, Красногвардійський, Сімферопольський райони
					4	С34 СЗСКП IV 4	Ленінський район, м. Керч, частково м. Феодосія, Кіровський район
ГКр1	Кримська гірська область	КГП	Кримські гори і передгір'я	I	6	ГКр1 КГП I 6	частково м. Феодосія, м. Севастополь, Бахчисарайський, Білогірський, Кіровський, Сімферопольський райони
					8	ГКр1 КГП I 8	частково м. Судак, м. Алушта, м. Ялта, м. Севастополь, Бахчисарайський, Білогірський, Сімферопольський райони
ГКр2		ЮБК	Південний берег Криму	II	7	ГКр2 ЮБК II 7	частково м. Судак, м. Алушта, м. Ялта

Таблиця 4.2 – Природно-сільськогосподарські райони на території Харківської області

Шифр	Назва району	Склад
01	Валківський	Землекористування Богодухівського, Валківського, Коломацького, Краснокуцького, Нововодолазького, Золочівського та частини Красноградського районів
02	Харківський	Землекористування Зміївського, Дергачівського, Харківського, Чугуївського, Печенізького та частини Первомайського районів
03	Великобурлуцький	Землекористування Великобурлуцького, Вовчанського, Шевченківського та правобережну частину Дворічанського і Куп'янського районів
04	Зачепилівсько-Близнюківський	Землекористування Зачепилівського, Близнюківського, Кегичівського, Лозівського, Сахновщинського та більшої частини Первомайського й Красноградського районів
05	Балаклійський	Землекористування Балаклійського, Барвінківського та Ізюмського районів
06	Куп'янський	Землекористування Борівського та частини Куп'янського й Дворічанського районів

Загальна площа відповідних природно-сільськогосподарських районів дорівнює загальній площі відповідної області.

Контрольні питання

1. Дати визначення природно-сільськогосподарського районування?
2. Назвати мету, задачі та стадії проведення природно-сільськогосподарського районування території України.
3. На якій системі базується природно-сільськогосподарське районування? Назвати її складові.
4. Дати визначення природно-сільськогосподарській зоні? Скільки зон є в межах території України?
5. Дати визначення природно-сільськогосподарській гірській області? Скільки гірських областей є в межах території України?
6. Дати визначення природно-сільськогосподарській провінції? Скільки провінцій є в межах території України?
7. Дати визначення природно-сільськогосподарському округу? Скільки округів є в межах території України?

5 БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ ТА ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

План

1. Агровиробничі групи ґрунтів – одиниці грошової оцінки земель.
2. Бонітування ґрунтів.
3. Економічна оцінка земель.

5.1 Агровиробничі групи ґрунтів – одиниці грошової оцінки земель

Класифікацією ґрунтів називається об'єднання їх у групи за походженням, основними властивостями та рівнем родючості. Класифікація ґрунтів має генетико-виробничу основу. Класифікація ґрунтів – інтегральний показник розвитку ґрунтознавства як науки і водночас інструмент для вирішення нагальних проблем раціонального та науково-обґрунтованого землекористування.

Перша наукова класифікація ґрунтів за їхнім походженням була розроблена В. В. Докучаєвим. За основну класифікаційну одиницю він узяв генетичний тип ґрунту, тобто групу ґрунтів із подібними фізико-хімічними властивостями та зовнішньою будовою, що сформувалися в однакових умовах клімату, рослинності, ґрунтоутворних порід та рельєфу місцевості. Генетичний тип ґрунтів відповідає певній географічній зоні.

Класифікаційну систему В. В. Докучаєва дещо змінив і доповнив М. М. Сибірцев. У межах генетичного типу ґрунту він виділив підтипи та інші таксономічні одиниці нижчого рангу. Проблема генетичної класифікації розвивалась і уточнювалась багатьма видатними вченими-ґрунтознавцями. Кожна класифікація відрізнялась певною особливістю вирішення цього питання. У зв'язку з цим класифікації ґрунтів можна згрупувати таким чином еколого-генетичні, факторно-генетичні, морфо-генетичні, еволюційно-генетичні та історико-генетичні.

В Україні запропонована класифікація ґрунтів генетично-субстантивного типу. Вона включає такі таксономічні одиниці: тип — підтип — рід — вид — варіант — літологічна серія. Основною базовою таксономічною одиницею є тип ґрунту.

Номенклатура ґрунтів – це назва ґрунтів залежно від їхніх властивостей та місця у класифікації. В. В. Докучаєв і М. М. Сибірцев створили наукову генетичну номенклатуру ґрунтів. Враховуючи характерні властивості верхніх горизонтів ґрунту, за основу вони

взяли російські народні назви. Так з'явилися терміни для генетичних типів: підзол, сірі лісові ґрунти, чорнозем, бурі ґрунти, сіроземи, жовтоземи, каштанові та коричневі ґрунти тощо. Частина типів ґрунту була названа за місцем їхнього розташування в ландшафті: болотні, лучні, тундрові, арктичні. Для номенклатури ґрунтів застосовують терміни, що визначають характерні властивості ґрунту: солончак, солонець, солодь, торф'яно-глейовий ґрунт тощо.

Агровиробниче групування ґрунтів – це об'єднання у більші групи різновидів ґрунтів, близьких за агрономічними властивостями та особливостями сільськогосподарського використання. Ці дані зазначають у розділі ґрунтового нарису, де характеризується картограма агровиробничого групування ґрунтів і подано рекомендації щодо їхнього використання.

Матеріали агровиробничого групування ґрунтів використовують для визначення якості ґрунтових ресурсів та оцінки земель, належного розміщення культур і спеціалізації сівозмін, найефективнішого застосування агротехнічних і меліоративних заходів, вирішення питань трансформації угідь.

Під час здійснення комплексних агровиробничих групувань ґрунтів господарства застосовують такі критерії: подібність агрономічних властивостей ґрунтів, що визначаються їхніми генетичними особливостями; схожість умов рельєфу за використанням сільськогосподарських угідь; подібність структури ґрунтового покриву.

Для ґрунтів, об'єднаних в одну агровиробничу групу, передбачається однаковий напрям їхнього сільськогосподарського використання (наприклад, під овочеві та інші інтенсивні культури) і загальний комплекс агротехнічних заходів під час вирощування сільськогосподарських культур (введення сидератів, вапнування), застосування комплексу протиерозійних або меліоративних заходів тощо.

Отже, *агровиробнича група ґрунтів* – це об'єднання ґрунтових відмін на підставі близькості генезису, механічного складу, властивостей ґрунотвірної породи, поживного режиму, фізико-хімічних показників і умов залягання, яке дозволяє застосовувати однакові заходи щодо раціонального використання ґрунтів та підвищення їхньої родючості.

Або *агровиробнича група ґрунтів* – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження, і внаслідок цього близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

Об'єктом бонітування є агровиробничі групи ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів.

У 1963 році в Україні було здійснено суцільне обстеження ґрунтів і складено карту агровиробничих груп ґрунтів в масштабі 1:250 000. Усього на території України фахівці розрізняють понад 5000 різновидів ґрунтів, але з метою уніфікації та спрощення процедури обробки показників ґрунтів було прийнято 222 агровиробничі групи ґрунтів. Агровиробниче групування ґрунтів здійснюється за наступними показниками: походженням ґрунтів; їхнім механічним складом; рівнем родючості та іншими властивостями. Агровиробничі групи ґрунтів пронумеровані в певному порядку, і кожна з них має сталий код (позначення) та назву. Наприклад, кодом «53г» позначені чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильно-реградовані легкосуглинкові. Повний перелік агровиробничих груп ґрунтів України та зазначення серед них особливоцінних груп ґрунтів наведений в додатках А та Б відповідно. Також перелік агровиробничих груп ґрунтів наведений у додатку 1 наукового видання «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні» [55] та додатку 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [27].

5.2 Бонітування ґрунтів

Інтегрально природні характеристики ґрунтів відображає такий показник як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється шляхом бонітування ґрунтів.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їхніми основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру, а значення балів бонітету заносяться в базу даних державного земельного кадастру. Термін бонітування походить від латинського «bonitas» – доброякісність. Засновником бонітування ґрунтів є вчений-ґрунтознавець В. В. Докучаєв (1854–1934 рр.), який у 80-ті роки XIX ст. заклав основи генетичного ґрунтознавства.

Під бонітуванням ґрунтів слід розглядати оцінку ступеня відповідності властивостей ґрунтів вимогам вирощування сільськогосподарських рослин, тобто оцінку ґрунтів як засобів праці в сільськогосподарському виробництві. Але нерідко ґрунти, що мають сприятливі для рослин властивості, знаходяться не в кращих природно-кліматичних умовах, що не дає змоги реалізувати їхній потенціал. Тому необхідно комплексно враховувати всі природні

фактори, які впливають на врожай сільськогосподарських рослин та затрати на їхнє вирощування. Для цього необхідно здійснювати бонітування земель як типу сільськогосподарського ландшафту.

Недоліком такого підходу є практична неможливість оцінки природної родючості ґрунтів, оскільки остання тісно пов'язана зі штучною родючістю. У процесі сільськогосподарського освоєння угідь ґрунти неминуче еволюціонують, і при цьому питома вага штучної родючості часто перевищує природну. Варто зазначити, що головними факторами продуктивності землі поряд із якістю ґрунтів є кількість внесених добрив, рівень забезпеченості робочою силою та сільськогосподарською технікою, технологічні умови обробки, поліпшень, інтенсивності землеробства тощо.

Роботи з бонітування ґрунтів виконуються згідно з Методичними рекомендаціями з проведення бонітування ґрунтів, де передбачаються такі етапи робіт із бонітуванню ґрунтів: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списків агровиробничих груп ґрунтів; агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; збір і обробку даних про якість ґрунтів, підбір еталонів ґрунту для бонітування; розрахунок балів бонітету ґрунтів. Також у Методиці розроблені підходи до бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями і кормовими угіддями та ґрунтів особистих підсобних господарств громадян.

З метою визначення балів бонітету агрогруп для кожного природно-сільськогосподарського району складаються картосхеми зон вирощування найпоширеніших в країні товарних сільськогосподарських культур. У випадку орних земель це такі сільськогосподарські культури, як озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, сояшник, цукровий буряк, картопля, льон. Для кожної із зернових культур бали бонітету визначаються окремо.

Картосхеми складаються та уточнюються на підставі дослідження біологічних потреб окремих сільськогосподарських культур у теплі, світлі, волозі, фізико-хімічних властивостях ґрунту на різних фазах розвитку та зіставлення мінімальних і максимальних значень цих даних із багаторічними природними показниками всієї території України. При цьому використовуються багаторічні дані спостережень метеостанцій, матеріали геоморфологічних, гідрологічних, ґрунтових та інших обстежень.

Наступним етапом є розробка шкал бонітетів ґрунтів шляхом опрацювання даних про властивості ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів. Бонітет є інтегрованим показником якості (родючості) ґрунту стосовно конкретної сільськогосподарської

культури. Виражений у балах бонітет є відносною величиною, яка інтегрує різнобічні ознаки і властивості ґрунту.

У кожному природно-сільськогосподарському районі для кожної культури регламентується еталонний ґрунт (зональний), який є найбільш репрезентативним у межах району за площею, властивостями та родючістю. Це дає змогу визначати родючість інших агрогруп шляхом порівняння їхніх властивостей із властивостями еталонного ґрунту.

Встановлення балів бонітету здійснюється за об'єктивними, найбільш сталими природними властивостями ґрунтів, які корелюють з урожайністю культур. У різних природно-сільськогосподарських районах ці кореляційні зв'язки також неоднакові, тому необхідно визначити, які саме властивості ґрунтів корелюють із врожайністю певних культур. Якщо значення коефіцієнтів кореляції знаходяться в інтервалі від 0,7 до 1,0, то це свідчить про тісний зв'язок показників врожайності та властивостей ґрунту. У процесі бонітування ґрунтів встановлюється ступінь відповідності властивостей ґрунтів потребам сільськогосподарських рослин. При цьому до уваги беруться ті властивості ґрунтів, у яких найменша динаміка змін і найкращі коефіцієнти кореляції.

До таких властивостей ґрунтів відносяться наступні: вміст гумусу в орному шарі і по генетичних горизонтах; потужність гумусових горизонтів; вміст фізичної глини (індекс фізичного стану); ступінь засоленості; скелетність ґрунтів; кислотність (рН сольової витяжки); оглеєність; еродованість; вміст рухомих поживних речовин (фосфору і калію); змитість тощо.

Однією з найбільших проблем бонітування ґрунтів є встановлення еталонних значень оціночних властивостей та виявлення характеру залежності врожайності сільськогосподарських культур від показників властивостей ґрунтів у різних інтервалах їхніх значень. Процедура бонітування включає обов'язкове складання на кожний природно-сільськогосподарський район 100 бальної шкали і вибір у його межах еталонного ґрунту, відносно якого розраховують бали бонітету інших ґрунтів за формулою:

$$Б = \frac{\Pi}{\Pi_e} \cdot 100, \quad (5.1)$$

де Б – бал бонітету;

Π – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету (наприклад вміст гумусу);

Π_е – показник властивості ґрунту, прийнятого за еталон.

Для розрахунку балів бонітету переважно використовують формулу (5.1), при цьому оцінюється якість ґрунтів як за показниками природних властивостей, так і за показниками врожайності сільськогосподарських культур. З формули очевидно, що якість

еталонного ґрунту котирується в 100 балів – ця оцінка є найпоширенішою умовною ціною якості ґрунтів, прийнятих за еталон.

За визначеними балами бонітету ґрунтів складають дві оцінювальні шкали. Першу, основну, складають за об'єктивними, тобто природними і набутими властивостями ґрунту; другу – за урожайністю сільськогосподарських культур для орних земель або за продуктивністю кормової маси на сіножатях і пасовищах.

Оцінювальні шкали можуть бути замкненими або розімкненими. Якщо еталоном слугують ґрунти, які за природними ознаками належать до найродючіших, то за таких умов еталоном приймають показник максимальної урожайності, – тоді отримують *замкнену* шкалу; якщо за еталон приймають природні ознаки і дані урожайності домінуючого типу ґрунтів, побудовану оцінювальну шкалу називають *розімкненою*.

Бонітування здійснюють як за показником окремої властивості ґрунту, наприклад за вмістом гумусу, так і з врахуванням сукупності природних властивостей ґрунту. Оскільки властивості ґрунту по-різному впливають на урожайність, для зваженого урахування цього впливу використовують так звані показники детермінації:

$$Д = r^2, \quad (5.2)$$

де r – коефіцієнт кореляції між урожайністю і показником окремої властивості ґрунту.

Коефіцієнт кореляції визначають шляхом кореляційного аналізу за встановленою формулою. Значення коефіцієнта кореляції вказує на тісний зв'язок між урожайністю і показником окремої властивості ґрунту. Якщо коефіцієнт кореляції перебуває в інтервалі 0,51–0,70, констатують наявність зв'язку між обома факторами; інтервал 0,71–0,90 вказує на тісний зв'язок; більше 0,90 – дуже тісний зв'язок.

Узагальнений бал бонітету ґрунту, з урахуванням внеску кожного фактора, обчислюють як середньозважений відносно показників детермінації за формулою:

$$Б_r = \frac{Б_1Д_1 + Б_2Д_2 + \dots + Б_nД_n}{Д_1 + Д_2 + \dots + Д_n}, \quad (5.3)$$

де $Б_r$ – узагальнений бал бонітету ґрунту;

$Б_1, Б_2, Б_n$ – бали ґрунту за окремими властивостями;

$Д_1, Д_2, Д_n$ – показники детермінації між окремими властивостями і урожайністю.

Бали бонітування зводяться в оцінювальні шкали, які після перевірки використовують для оцінки ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах на території природно-сільськогосподарського району. Адекватність складеної бонітувальної шкали перевіряється через вірогідність її основної оцінювальної

одиниці – одного бала. Для цього, користуючись даними про середню багаторічну урожайність окремої провідної культури, наприклад озимої пшениці, з території, на якій перевалює чітко визначена за якістю група ґрунтів, обчислюють ціну одного бала шкали.

В іншому господарстві даного земельнооцінювального району обчислюють розрахункову урожайність для тих земель, де вирощувалась аналогічна культура. Потім розраховану урожайність $(\text{Пу})_p$ порівнюють із фактичною $(\text{Пу})_ф$. Якщо виконується умова

$$(\text{Пу})_p = (\text{Пу})_ф \pm 0,05(\text{Пу})_p, \quad (5.4)$$

то шкала вважається вірогідною і затверджується для використання.

5.3 Економічна оцінка земель

Відповідно до ст. 200 ЗКУ *економічна оцінка земель* – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їхнього використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного цільового призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їхнього використання, а її дані є основою грошової оцінки цих ділянок.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або в грошовому виразі.

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель близькі за призначенням і передбачають використання єдиних земельно-кадастрових даних обліку кількості та якості земель, матеріалів обстежень, статистичних даних про виробничі показники оцінюваних земель. Основне їхнє завдання – визначення виробничої придатності земель відповідно через властивості верхнього шару ґрунту (бонітування ґрунтів) та через урахування технологічних умов виробництва на цих землях (економічна оцінка).

Залежно від цілей і завдання економічна оцінка земель поділяється на загальну і часткову (рис. 5.1). Загальна оцінка земель передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників ефективності використання землі. Вона проводиться на підставі обліку затрат і результатів за всією сукупністю вирощуваних сільськогосподарських культур. Результати оцінки земель використовуються для вирішення загальноекономічних завдань планування й організації раціонального використання земельних ресурсів.

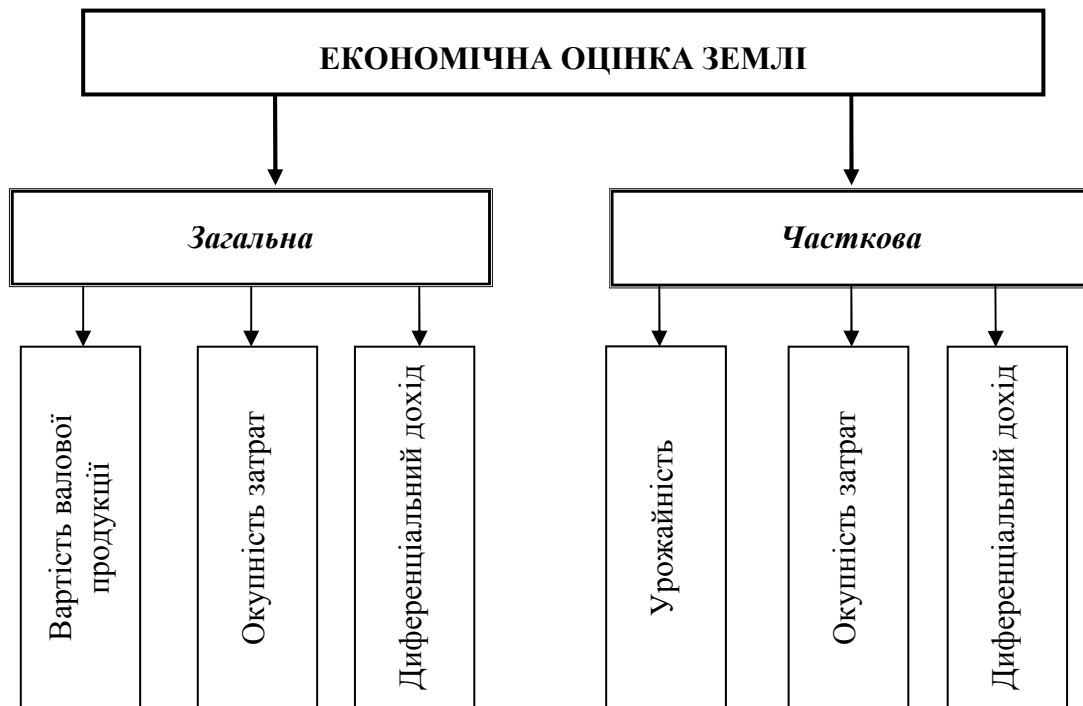


Рисунок 5.1 – Показники економічної оцінки земель

Часткові економічні оцінки земель передбачають визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах. Матеріали часткових економічних оцінок містять відомості про придатність земель для вирощування сільськогосподарських культур. Такі заходи забезпечують відповідний економічний ефект без додаткових капіталовкладень.

Економічна оцінка земель населених пунктів проводиться за зонами економічної оцінки їхніх територій з урахуванням місцезнаходження ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їхнього функціонального призначення.

Економічна оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, захисних та інших корисних природних властивостей лісів.

Економічна оцінка земель водного фонду проводиться за їхнім місцезнаходженням, якісним складом і кількістю води водного об'єкту, його економічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання і їхньою продуктивністю.

Економічна оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення проводиться за їхнім місцезнаходженням, економічним значенням, інженерним

облаштуванням території, соціально-економічними умовами використання.

Під час збирання та обробки вихідних даних оцінки застосовують такі *методи визначення показників*:

- суцільний (побудова шкали оцінки землі ґрунтується на інформації про всі сільськогосподарські підприємства земельно-оціночного району);
- вибірковий (побудова шкали оцінки землі ґрунтується на відібраній частині сільськогосподарських підприємств, близьких за економічними умовами ведення сільського господарства).

Основним джерелом інформації для економічної оцінки земель слугують дані системи обліку і звітності у господарствах, і в першу чергу річні звіти, які містять середні дані про господарство, урожайність сільськогосподарських культур, валові витрати, собівартість тощо.

У практиці земельно-оціночних робіт застосовують різні *способи визначення середньої багаторічної урожайності сільськогосподарських культур за групами ґрунтів*:

- вибірковий метод (відбір типових господарств);
- кореляційно-регресивний аналіз за середніми багаторічними даними господарств;
- експертизи врожайності на пробних майданчиках і контрольних ділянках;
- спосіб аналогів;
- досвід спеціалістів і працівників господарств.

Показники економічної оцінки земель:

- урожайність – вихідний показник, відображає якість землі тільки в разі рівновеликих затрат на його одержання; за її даними визначають відповідні числові співвідношення і забезпечують порівняльну оцінку якості земель;
- витрати виробництва (кількість продукції, віднесена до рівновеликих затрат на виробництво одиниці продукції; відображає якість земель);
- валовий продукт при досягнутому рівні інтенсивності землеробства та сумарні витрати на його одержання відображають рівень виробництва і абсолютну родючість землі;
- кадастрові ціни (відображають розміри суспільно необхідних затрат, які складаються на гірших у використанні землях при середньому рівні господарювання).

Кадастрові ціни – єдині для всієї країни. Оцінка земель, обчислена за кадастровими цінами, забезпечує порівнянність якості земель у межах сільськогосподарського підприємства, між підприємствами у межах району, між районами, областями, регіонами

країни. Враховуючи, що головним видом рослинницької продукції є зерно, граничний суспільно необхідний рівень витрат встановлюється за гіршими умовами виробництва зернових культур. Наприклад, для проведення економічної оцінки земель у 1987–1988 рр. кадастрові ціни на зерно були встановлені за собівартістю його товарного виробництва у північній групі областей Нечорноземної зони РРФСР. Кадастрові ціни складаються з двох частин:

- собівартості одиниці продукції у гіршій зоні, де вироблюваний додатковий продукт із розрахунку на людино-годину затраченої живої праці дорівнює середній нормі додаткового продукту в матеріальному виробництві країни в цілому з врахуванням рівня фондоозброєності використовуваної праці порівняно із середнім рівнем;
- звичайного (безрентного) додаткового продукту, який припадає на одиницю даного продукту з розрахунку на людино-годину живої праці, затраченого у цій гіршій зоні сільськогосподарського виробництва.

Вартісна відповідність цін за видами продукції забезпечується тим, що вони встановлюються за співвідношенням їхньої середньої собівартості до середньої собівартості зерна у країні в цілому. Сьогодні кадастрові ціни вимагають уточнення відповідно до територіальних і економічних умов господарювання, які склалися на території України. Порядок обчислення показників наступний.

1. Вартість валової продукції (ВП) визначається за всіма культурами, з урахуванням площі посіву, врожайності і кадастрової ціни за формулою:

$$ВП = У \cdot С \cdot Р, \quad (5.5)$$

де У – урожайність, ц/га;

Р – площа посіву, га;

С – закупівельна ціна, грн.

Продуктивність землі у вигляді врожайності і вартості валової продукції характеризує абсолютний рівень економічної родючості ґрунту при рівноцінних затратах на одиницю площі.

2. Чистий дохід (ЧД) розраховується за формулою:

$$ЧД = ВП - В, \quad (5.6)$$

де В – виробничі витрати (собівартість), грн.

3. Окупність витрат (ОВ) розраховується за формулою:

$$ОВ = \frac{ВП}{В}. \quad (5.7)$$

Окупність витрат як показник економічної оцінки є відносним вираженням родючості ґрунту.

4. Диференціальний дохід (ДД) розраховується за формулою:

$$\text{ДД} = \text{ВП} - \text{В} - \text{ЧДн}, \quad (5.8)$$

де ЧДн – необхідний додатковий продукт (чистий дохід).

Необхідний додатковий продукт (чистий дохід) (ЧДн) розраховується за формулою:

$$\text{ЧДн} = (\text{Фосн} - \text{Фоб}) \cdot 0,15, \quad (5.9)$$

де Фосн – основні фонди (споруди, обладнання тощо), грн;

Фоб – оборотні фонди (кошти на виготовлення продукції), грн.

Диференціальний дохід (ДД) – матеріальна основа диференціальної ренти I, II, виражає загальне значення економічної ефективності використання земель з одночасним врахуванням їхньої якості та рівня інтенсивності землеробства.

Одиницею економічної оцінки земель є агровиробнича група ґрунтів, предметом – економічна родючість ґрунтів (природна родючість ґрунту та додатково затрачені ресурси).

Методика економічної оцінки:

- встановлення природно-економічних зон, встановлення основного виду і умов створення товарної продукції;
- економічне обумовлення об'єкту валової продукції за даними кадастрової урожайності і закупівельними цінами;
- визначення витрат на виробництво продукції і чистого доходу з одиниці площі.

За даними валової продукції і чистого доходу з 1 гектару за агровиробничими групами ґрунтів будується шкала економічної оцінки (розімкнена і замкнена).

Контрольні питання

1. Навести класифікацію ґрунтів і її розробників.
2. Навести номенклатуру ґрунтів і її застосування.
3. Навести агровиробниче групування ґрунтів та його застосування.
4. Дати визначення поняттям «агровиробнича група ґрунтів», «бонітування ґрунтів», «економічна оцінка земель».
5. Назвати критерії та шкали бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.
6. Назвати методи визначення показників економічної оцінки земель.

6 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

План

1. Загальні положення.
2. Нормативна грошова оцінка земель по Україні.
3. Нормативна грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їхніх кадастрових і адміністративних районах.
4. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств.
5. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки.

6.1 Загальні положення

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, а у випадку земель населених пунктів – їхні генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [20] та відповідно до порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, який затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 5 квітня 2006 р. за № 388/12262 [24].

Дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформлюються як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, який наведений у додатку В, що видається територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує семи робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Статтею 18 Земельного кодексу України [2] встановлений склад земель України, до якого належать усі землі в межах території країни, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, можуть перебувати у запасі.

Глава 5 присвячена землям сільськогосподарського призначення. У ст. 22 дано визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їхнього використання.

Так, *землями сільськогосподарського призначення* визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Статтею 23 Земельного кодексу України [2] встановлена пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, а саме:

«Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру».

У додатку 39 до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру наведена Класифікація видів цільового призначення земель, згідно з якою землі сільськогосподарського призначення знаходяться у секції А. Класифікація видів цільового призначення земель наведена у таблиці 6.1.

Таблиця 6.1 – Класифікація видів цільового призначення земель

Код класифікації видів цільового призначення земель		Назва	Код згідно з КВЕД
розділ	підрозділ		
1	2	3	4
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, провадження сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для провадження діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві тощо)	01
	01.01	для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
	01.02	для ведення фермерського господарства	
	01.03	для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	для садівництва	
	01.06	для городництва	
	01.07	для сінокосіння і випасання худоби	
	01.08	для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	

Продовження таблиці 6.1

1	2	3	4
	01.09	для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	
	01.10	для іншого сільськогосподарського призначення	
	01.11	для цілей підрозділів 01.01 – 01.10 і збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

У додатку 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру наведений перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) [27].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (далі – земель) провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місця розташування і економічної оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земель здійснюється послідовно по Україні, Автономній Республіці Крим і областях, кадастрових і адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель ґрунтується на рентному доході який створюється під час виробництва зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році. Підставою для розрахунків грошової оцінки за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур є те, що вони вирощуються майже на всіх ґрунтах. Використання показників економічної оцінки за 1988 рік пояснюється тими обставинами, що саме в 1986–1988 роках сільське господарство характеризувалось найоптимальнішими умовами господарювання. Крім того, після 1988 року економічна оцінка земель не проводилась.

Метод капіталізації рентного доходу є одним із найпоширеніших методів оцінки (його ще називають дохідним методом), суть якого полягає у встановленні функціональної залежності вартості землі (чи іншого нерухомого майна) від його дохідності, яка виражається наступною формулою:

$$Ц = \frac{Д_0}{С_к}, \quad (6.1)$$

де Ц – поточна вартість земельної ділянки, грн;

Д₀ – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

С_к – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Незважаючи на зовнішню простоту, формула (6.1) відображає складний і багатоаспектний зв'язок між компонентами, що до неї входять. Якщо величину чистого доходу від використання земельної ділянки без особливих труднощів можна обрахувати з певною точністю, то визначення величини ставки капіталізації є однією з найбільших проблем у грошовій оцінці. По-перше, цей показник є знаменником і його значення завжди менше одиниці (дорівнює 1 тільки при $N_E = 100\%$), тому значення вартості земельної ділянки є надзвичайно «чутливим» щодо величини ставки капіталізації. По-друге, для визначення величини ставки капіталізації не існує єдиного формалізованого алгоритму, тому що ця величина залежить від багатьох факторів, кожний з яких у певній ситуації може проявлятися по-своєму. Ставка капіталізації залежить від стану економіки та фінансово-кредитної системи в конкретному регіоні та країні в цілому, від ситуації на регіональному ринку землі та нерухомості, цільового призначення земельної ділянки та перспектив її використання, ризиків, пов'язаних з інвестуванням у земельну ділянку, від місцезнаходження земельної ділянки та інших факторів.

Для врахування змін у рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

6.2 Нормативна грошова оцінка земель по Україні

Для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур (у центнерах) за формулою:

$$Р_{дн} = (У \times Ц - 3 - 3 \times К_{нр}) : Ц \quad (6.2)$$

де $Р_{дн}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$У$ – урожайність зернових з гектара, ц;

$Ц$ – ціна реалізації центнера зерна, грн;

3 – виробничі затрати на гектар, грн;

$К_{нр}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, у сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід.

Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Таблиця 6.2 – Розрахунок рентного доходу на орних землях

Пор. №	Показники	Станом на 1986–1990 рр.
1	Урожайність зернових, ц/га	31,5
2	Середньорічна ціна реалізації 1 ц зерна, крб.	17
3	Валова продукція з 1 га (ряд 1 * ряд 2)	535
4	Виробничі витрати на 1 га, крб.	303
5	Прибуток (35 %), крб.	106
6	Сума витрат і прибутку, крб. (ряд 4 + ряд 5)	409
7	Диференціальний рентний дохід, крб. (ряд 3 – ряд 6)	126
8	Диференціальний рентний дохід, ц зерна (ряд 7/ряд 2)	7,4
9	Абсолютний рентний дохід, ц	1,6
10	Загальний рентний дохід, всього, ц (ряд 8 + ряд 9)	9,0

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на підставі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою виробництва зернових культур за формулою:

$$Р_{дн(б)(с)(п)} = \frac{Р_{дн} \times Р_{д(б)(с)(п)}}{Р_{д}}, \quad (6.3)$$

де $Р_{дн(б)(с)(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п), ц ;

$Р_{дн}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$Р_{д(б)(с)(п)}$ – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель, грн;

$Р_{д}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур, грн.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і

терміну його капіталізації за формулою:

$$\text{Гоз} = \text{Рздн} \times \text{Ц} \times \text{Тк} \quad (6.4)$$

де Гоз – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні, грн;

Рздн – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні, ц;

Ц – ціна центнера зерна, грн;

Тк – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Таблиця 6.3 – Розрахунок грошової оцінки ріллі по Україні

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника
1	2	3	4
1	Диференціальний рентний дохід з 1 га орних земель, ц	таблиця 6.1, ряд 8	7,4
2	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6
3	Загальний рентний дохід, ц	ряд 1 + ряд 2	9,0
4	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33
5	Ціна 1 ц зерна, млн крб.	на час розрахунку	1,25
6	Грошова оцінка 1 га, млн крб.	ряд 3 * ряд 4* ряд 5	371
7	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 8 / 100 000	3 710
8	Коефіцієнт для ріллі	постанова КМУ №1185 від 31.10.2011 р.	1,756
9	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22- 95/2-14 від 10.01.2014р.	3,2
10	Грошова оцінка 1 га з урахуванням Кінд, грн	ряд 8 * ряд 9 * ряд 10	20 847,23

Отже, нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по Україні станом на 01.01.2014 р. склала 20 847,23 грн.

6.3 Нормативна грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їхніх кадастрових і адміністративних районах

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їхніх кадастрових і адміністративних районах обчислюється за формулою:

$$Р_{дн}(p) = \frac{Р_{дн}(y) \times Р_{д}(p)}{Р_{д}(y)}, \quad (6.5)$$

де $Р_{дн}(p)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по відповідному регіону (p), ц;

$Р_{дн}(y)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (y), ц;

$Р_{д}(p)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по відповідному регіону (p), грн ;

$Р_{д}(y)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по Україні (y), грн.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами сільськогосподарських угідь, визначеного за формулою 6.5, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина –1,6 ц/га).

Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається за формулою 6.4 і вихідними даними регіонів.

Таблиця 6.4 – Розрахунок грошової оцінки земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами по Україні

89

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника		
			багаторічні насадження	сіножаття	пасовища
1	2	3	4	5	6
1	Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, крб.	за економічною оцінкою земель (1988 р.)	1 563,9	136,5	55,7
2	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц	таблиця 6.1 ряд 8	7,4	7,4	7,4
3	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р.)	348,7	348,7	348,7
4	Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, крб.	ряд 1 * ряд 2 / ряд 3	33,19	2,9	1,18
5	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6	1,6	1,6
6	Загальний рентний дохід, всього, ц	ряд 4 + ряд 5	34,79	4,5	2,78
7	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33	33	33
8	Ціна центнера зерна, млн. крб.	на час розрахунку	1,25	1,25	1,25
9	Грошова оцінка гектара, млн крб.	ряд 6 * ряд 7 * ряд 8	1 435,1	185,6	114,7
10	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 9 / 100 000	14 351	1 856	1 147
11	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22-95/2-14 від 10.01.2014 р.	3,2	3,2	3,2
12	Грошова оцінка 1 га з урахуванням Кінд, грн	ряд 10 * ряд 11	45 923,20	5 939,20	3 670,40

Таблиця 6.5 – Розрахунок грошової оцінки ріллі, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами по області

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника			
			рілля	багаторічні насадження	сіножаття	пасовища
1	2	3	4	5	6	7
1	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	за економічною оцінкою земель (1988 р.)	345,9	2 039,6	177,7	90,4
2	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц	рілля – таблиця 6.1 ряд 8, інші – таблиця 6.3 ряд 4	7,4	33,19	2,9	1,18
3	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р)	348,7	1 563,9	136,5	55,7
4	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	ряд 1*ряд 2/ряд3	7,34	43,28	3,78	1,92
5	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6	1,6	1,6	1,6
6	Загальний рентний дохід, всього, ц	ряд 4 + ряд 5	8,94	44,88	5,38	3,52
7	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33	33	33	33
8	Ціна центнера зерна, млн крб.	на час розрахунку	1,25	1,25	1,25	1,25
9	Грошова оцінка гектара, млн крб.	ряд 6*ряд 7*ряд 8	369	1 851	222	145
10	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 9 / 100 000	3 690	18 510	2 220	1 450
11	Коефіцієнт для ріллі	постанова КМУ №1185 від 31.10.2011 р.	1,756	-	-	-
12	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22-95/2-14 від 10.01.2014 р.	3,2	3,2	3,2	3,2
13	Грошова оцінка 1 га з урахуванням Кінд, грн	ряд 10 * ряд 11 * ряд 12	20 734,85	59 232,00	7 104,00	4 640,00

Таблиця 6.6 – Розрахунок грошової оцінки ріллі, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами по району

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника			
			рілля	багаторічні насадження	сіножаття	пасовища
1	2	3	4	5	6	7
1	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р.)	443,6	548,8	84,9	26,8
2	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц	таблиця 6.4 ряд 2	7,4	33,19	2,9	1,18
3	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р.), таблиця 6.4 ряд 3	348,7	1 563,9	136,5	55,7
4	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, крб.	ряд 1*ряд 2/ряд 3	9,41	11,65	1,8	0,57
5	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6	1,6	1,6	1,6
6	Загальний рентний дохід, всього, ц	ряд 4 + ряд 5	11,01	13,25	3,4	2,17
7	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33	33	33	33
8	Ціна центнера зерна, млн.крб.	на час розрахунку	1,25	1,25	1,25	1,25
9	Грошова оцінка гектара, млн крб.	ряд 6*ряд 7*ряд 8	454	547	140	90
10	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 9 / 100 000	4 540	5 470	1 400	900
11	Коефіцієнт для ріллі	постанова КМУ №1185 від 31.10.2011 р.	1,756	-	-	-
12	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22-95/2-14 від 10.01.2014 р.	3,2	3,2	3,2	3,2
13	Грошова оцінка 1 га з урахуванням Кінд, грн	ряд 10 * ряд 11 * ряд 12	25 511,17	17 504,00	4 480,00	2 880,00

6.4 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств обчислюється за формулою 6.4.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$Р_{дн}(п) = \frac{Р_{дн}(р) \times Р_{д}(п)}{Р_{д}(р)} \quad (6.6)$$

де $Р_{дн}(п)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п), ц;

$Р_{дн}(р)$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по адміністративному району (р), ц;

$Р_{д}(п)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому по земельно-оціночному району), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п), грн;

$Р_{д}(р)$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою по адміністративному району (р), грн.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, – 1,6 центнера).

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється на підставі нормативної грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їхніх площ у межах його землекористування.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах після уточнення меж і площ земель, переданих у колективну власність, обчислюється на підставі

експлікації агровиробничих груп ґрунтів підприємства за допомогою шкал економічної оцінки земель за формулою:

$$Р_{дн(п)} = \frac{\sum (Р_{д\text{ агр}} \times Па_{гр})}{\sum Па_{гр}}, \quad (6.7)$$

де $Р_{д(п)}$ – диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п), грн;

$Р_{д\text{ агр}}$ – диференціальний рентний дохід за шкалами економічної оцінки виробництва зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за агровиробничими групами ґрунтів, грн;

$Па_{гр}$ – площа агровиробничих груп ґрунтів за відповідними угіддями, га.

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена в Україні на гектар угідь – 1,6 ц).

На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка земель визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц / га.

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється, на підставі грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їхніх площ у межах його землекористування до їх уточнення на момент оцінки (табл. 6.7) і після уточнення (табл. 6.8).

6.5 Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби) визначається на підставі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Г_{агр} = \frac{\Gamma \cdot Ба_{гр}}{Б}, \quad (6.8)$$

де $Г_{агр}$ – нормативна грошова оцінка агрогрупи ґрунтів, грн;

$Ба_{гр}$ – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

Б – бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

Г – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству, грн.

Показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом 1,756, що визначений абзацом другим пункту 5 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їхні нормативні грошові оцінки.

Таблиця 6.10 – Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь окремої земельної ділянки

Шифр агрогрупи	Площа, га	Бал бонітету	Вартість 1 га у цінах 1995 р., грн	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р.	Вартість 1 га у цінах 2014 р., грн	Вартість агрогрупи у цінах 2014 р., грн
рілля						
49е	2,1346	43	3 472	5,6192	19 509,86	41 645,75
53л	1,6000	54	4 360	5,6192	24 499,71	39 199,54
50е	0,2450	36	2 907	5,6192	16 335,01	4 002,08
Всього	3,9796					84 847,37
багаторічні насадження						
49е	1,1346	52	21 682	3,2	69 382,40	78 721,27
53л	1,1600	50	20 848	3,2	66 713,60	77 387,78
50е	0,5245	36	15 011	3,2	48 035,20	25 194,46
Всього	2,8191					181 303,51
сіножаття						
49е	0,8526	39	2 022	3,2	6 470,40	5 516,66
53л	0,3388	54	2 799	3,2	8 956,80	3 034,56
50е	1,7720	32	1 659	3,2	5 308,80	9 407,19
Всього	2,9634					17 958,41
пасовища						
49е	1,8526	43	1 146	3,2	3 667,20	6 793,85
53л	0,3880	56	1 492	3,2	4 774,40	1 852,47
50е	0,7720	31	826	3,2	2 643,20	2 040,55
Всього	3,0126					10 686,87
Разом	12,7747					294 796,16

Отже, нормативна грошова оцінка ділянки ріллі склала 84 847,37 грн, багаторічних насаджень – 181 303,51 грн, сіножать – 17 621,24 грн, пасовищ – 10 686,87 грн. Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарських угідь становить 294 796,16 грн.

Таблиця 6.7 – Розрахунок грошової оцінки ріллі, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами по сільськогосподарському підприємству

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника			
			рілля	багаторічні насадження	сіножаття	пасовища
1	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель по сільгосппідприємству, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р)	393,3	629	28,5	12,6
2	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель по адміністративному району, ц	таблиця 6.6 ряд 4	9,41	11,65	1,8	0,57
3	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель по адміністративному району, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р.), таблиця 6.6 ряд 1	443,6	548,8	84,9	26,8
4	Диференціальний рентний дохід з гектара орних земель по сільгосппідприємству, крб.	ряд 1*ряд 2 / ряд 3	8,34	13,35	0,6	0,27
5	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6	1,6	1,6	1,6
6	Загальний рентний дохід, всього, ц	ряд 4 + ряд 5	9,94	14,95	2,2	1,87
7	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33	33	33	33
8	Ціна центнера зерна, млн крб.	на час розрахунку	1,25	1,25	1,25	1,25
9	Грошова оцінка гектара, млн крб.	ряд 6*ряд 7*ряд 8	410	617	91	77
10	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 9 / 100 000	4 100	6 170	910	770
11	Коефіцієнт для ріллі	постанова КМУ №1185 від 31.10.2011 р.	1,756	–	–	–
12	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22-95/2-14 від 10.01.2014 р.	3,2	3,2	3,2	3,2
13	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнта індексації, грн	ряд 10 * ряд 11 * ряд 12	23 038,72	19 744,00	2 912,00	2 464,00

Таблиця 6.8 – Уточнений розрахунок грошової оцінки ріллі, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножаттями і пасовищами по сільськогосподарському підприємству

Пор. №	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Значення показника			
			рілля	багаторічні насадження	сіножаття	пасовища
1	2	3	4	5	6	7
1	Уточнений диференціальний рентний дохід з гектара земель, крб.	За формулою 6.7	460,5	745	29,5	16,2
2	Диференціальний рентний дохід з гектара земель по адміністративному району, ц	таблиця 6.6 ряд 4	9,41	11,65	1,8	0,57
3	Диференціальний рентний дохід з гектара земель по адміністративному району, крб.	за економічною оцінкою земель виробництва зернових культур (1988 р.), таблиця 6.6 ряд 1	443,6	548,8	84,9	26,8
4	Диференціальний рентний дохід з гектара земель, крб.	ряд 1*ряд 2 / ряд 3	9,77	15,81	0,63	0,34
5	Абсолютний рентний дохід, ц	постійна величина	1,6	1,6	1,6	1,6
6	Загальний рентний дохід, всього, ц	ряд 4 + ряд 5	11,37	17,41	2,23	1,94
7	Термін капіталізації рентного доходу, років	постійна величина	33	33	33	33
8	Ціна центнера зерна, млн крб.	на час розрахунку	1,25	1,25	1,25	1,25
9	Грошова оцінка гектара, млн крб.	ряд 6*ряд 7*ряд 8	469	718	92	80
10	Грошова оцінка 1 га, грн	ряд 9 / 100 000	4 690	7 180	910	800
11	Коефіцієнт для ріллі	постанова КМУ №1185 від 31.10.2011 р.	1,756	–	–	–
12	Коефіцієнт індексації на 01.01.2014 р. (Кінд)	лист № 12-28-0.22-95/2-14 від 10.01.2014 р.	3,2	3,2	3,2	3,2
13	Грошова оцінка 1 га з урахуванням коефіцієнта індексації, грн	ряд 10 * ряд 11 * ряд 12	26 354,05	22 976,00	2 944,00	2 560,00

Таблиця 6.9 – Відомість розрахунку площ орних земель і шкал грошової оцінки по господарству

Пор.№	Показники	Порядок одержання або розрахунку показника	Разом	Шифри агровиробничих груп ґрунтів			
				58л	65л	66л	144 '
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Площа ріллі по господарству, га		2 810,0000	1 045,0000	650,0000	1 110,0000	5,0000
2	Бал бонітету			58	49	36	35
3	Добуток	ряд 1*ряд 2		60 610,00	31 850,00	39 960,00	175,00
4	Сума	Σ за ряд 3	132 595,00				
5	Середній бал по господарству	ряд 4/ ряд 1	47,19				
6	Нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по господарству, грн	таблиця 6.8	26 354,05				
7	Загальна грошова оцінка ріллі по господарству, грн	ряд 1 * ряд 6	74 054 880,50				
8	Шкала грошової оцінки 1 га ріллі, грн	формула 6.8		32 391,08	27 364,87	20 104,81	19 546,34
9	Розмір середньої частки (паю) ріллі, кад. га	ряд 1 / ряд 12	8,7800				
10	Нормативна грошова оцінка середньої частки (паю) ріллі, грн	ряд 7 / ряд 12	231 421,50				
11	Шкала середньої частки (паю) ріллі за агрогрупами, фіз. га	ряд 10 / ряд 8		7,1446	8,4569	11,5108	11,8396
12	Кількість земельних часток (паїв)	ряд 1 * ряд 8 / ряд 10	320	146,3	76,9	96,4	0,4

Контрольні питання

1. Навести класифікацію земель сільськогосподарського призначення.
2. Які землі відносять до орних?
3. Якою є послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
4. На чому ґрунтується розрахунок нормативної грошової оцінки земель?
5. Назвати найпоширеніший метод оцінки земель.
6. У яких випадках слід застосовувати коефіцієнт 1,756?
7. Який показник необхідний для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні?
8. Яким чином розраховується загальний рентний дохід по Україні?
9. Яким чином розраховується диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами?
10. Коли використовується такий показник, як абсолютний рентний дохід?
11. Яке значення має величина абсолютного рентного доходу?
12. Чи є величина диференціального або абсолютного рентного доходу постійною величиною?
13. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні?
14. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами?
15. За якою формулою визначається нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств?
16. Яким чином визначається нормативна грошова оцінка земель на гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід?
17. За якою формулою розраховуються шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів?
18. За якими даними визначаються бали бонітету відповідних агропромислових груп ґрунтів?
19. Яким чином розраховується загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки?
20. Яким чином привести показники вартості сільськогосподарських угідь, встановленої станом на 1995 р., до сьогоденного рівня?
21. У яких випадках слід застосовувати коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель?
22. Середня вартість одиниці площі яких сільськогосподарських угідь є найвищою (найдорожчою)?

7 СФЕРИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

План

1. Середні показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь.
2. Застосування показників нормативної грошової оцінки земель.

7.1 Середні показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь

Держземагентство України оприлюднило показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей, пасовищ) у середньому по Україні та у розрізі регіонів України за період 1995 – 2012 років. Відповідні дані наведені в таблицях 7.1 і 7.2.

Оприлюднені показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь є базою для визначення розміру земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, втрат сільськогосподарського виробництва, мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 р. була проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель ґрунтується на рентному доході, який створюється під час виробництва зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році.

За результатами її проведення отримані значення нормативної грошової оцінки 1 гектара угідь (ріллі та перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) у цілому по Україні, Автономній Республіці Крим і областях, адміністративних районах та сільськогосподарських підприємствах.

Таблиця 7.1 – Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь по Україні станом на 01.07.1995 р., (грн/га)

Пор. №	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Рілля та перелоги	Багаторічні насадження	Природні сіножаття	Природні пасовища
1	Автономна Республіка Крим	4 387,00	18 860,00	942,00	911,00
2	Вінницька обл.	3 927,00	21 039,00	1 035,00	924,00
3	Волинська обл.	3 555,00	5 795,00	2 965,00	2 380,00
4	Дніпропетровська обл.	3 862,00	6 780,00	947,00	962,00
5	Донецька обл.	4 138,50	14 564,80	1 201,50	1 188,20
6	Житомирська обл.	2 443,70	19 747,00	2 248,20	1 735,10
7	Закарпатська обл.	3 132,00	7 427,00	1 815,00	1 326,00
8	Запорізька обл.	4 018,00	8 595,00	1 009,00	918,00
9	Івано-Франківська обл.	3 392,00	4 127,00	1 049,00	1 047,00
10	Київська обл.	3 796,00	20 009,00	2 253,00	1 409,00
11	Кіровоградська обл.	3 811,00	4 434,00	1 124,00	962,00
12	Луганська обл.	3 148,90	17 944,30	1 805,00	901,10
13	Львівська обл.	3 161,00	4 114,00	1 323,00	1 224,00
14	Миколаївська обл.	3 130,00	11 036,00	811,00	811,00
15	Одеська обл.	3 338,00	12 836,00	1 229,00	850,00
16	Полтавська обл.	4 121,00	12 460,00	1 567,00	1 099,00
17	Рівненська обл.	3 729,00	6 088,00	2 755,00	1 822,00
18	Сумська обл.	3 494,00	7 003,00	1 814,00	1 184,00
19	Тернопільська обл.	3 566,87	4 052,43	1 295,25	1 673,55
20	Харківська обл.	3 859,70	14 445,90	1 110,60	902,90
21	Херсонська обл.	4 120,00	12 680,00	660,00	660,00
22	Хмельницька обл.	4 096,00	14 366,00	1 306,00	1 140,00
23	Черкаська обл.	4 727,00	12 763,00	2 196,00	915,00
24	Чернівецька обл.	4 037,00	16 570,00	1 256,00	932,00
25	Чернігівська обл.	2 900,00	4 870,00	2 096,00	1 629,00
26	м. Київ	2 591,60	27 068,00	2 065,10	1 442,30
27	м. Севастополь	4 717,90	26 036,00		979,90
	У середньому по Україні:	3 674,08	12 433,72	1 533,76	1 182,52

Таблиця 7.2 – Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь по Україні станом на 01.01.2014 р., (грн/га)

Пор. №	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Рілля та перелоги	Багаторічні насадження	Природні сіножаття	Природні пасовища
1	Автономна Республіка Крим	24 651,43	60 349,51	3 014,28	2 915,08
2	Вінницька обл.	22 066,60	67 322,02	3 311,86	2 956,68
3	Волинська обл.	19 976,26	18 543,23	9 487,61	7 615,69
4	Дніпропетровська обл.	21 701,35	21 696,00	3 030,40	3 078,40
5	Донецька обл.	23 255,06	46 605,44	3 844,64	3 802,08
6	Житомирська обл.	13 731,64	63 190,40	7 194,24	5 552,32
7	Закарпатська обл.	17 599,33	23 765,42	5 807,76	4 243,02
8	Запорізька обл.	22 577,00	27 502,87	3 228,67	2 937,48
9	Івано-Франківська обл.	19 060,33	13 206,40	3 356,80	3 350,40
10	Київська обл.	21 330,50	64 026,16	7 209,30	4 508,61
11	Кіровоградська обл.	21 414,80	14 188,21	3 596,65	3 078,27
12	Луганська обл.	17 694,30	57 421,76	5 776,00	2 883,52
13	Львівська обл.	17 762,29	13 164,80	4 233,60	3 916,80
14	Миколаївська обл.	17 588,10	35 315,20	2 595,20	2 595,20
15	Одеська обл.	18 756,89	41 073,51	3 932,64	2 719,89
16	Полтавська обл.	22 853,29	33 960,64	4 768,00	3 628,80
17	Рівненська обл.	20 954,00	19 482,00	8 816,00	5 830,00
18	Сумська обл.	19 633,48	22 409,60	5 804,80	3 788,80
19	Тернопільська обл.	20 042,81	12 967,24	4 144,63	5 355,14
20	Харківська обл.	21 688,43	46 226,88	3 553,92	2 889,28
21	Херсонська обл.	23 151,10	40 574,33	2 111,91	2 111,91
22	Хмельницька обл.	23 016,24	45 969,20	4 179,20	3 648,00
23	Черкаська обл.	26 562,00	40 839,91	7 026,91	2 927,88
24	Чернівецька обл.	22 684,71	53 021,81	4 019,03	2 982,28
25	Чернігівська обл.	16 295,01	15 583,35	6 706,92	5 212,58
26	м. Київ	14 562,12	86 614,03	6 608,05	4 615,17
27	м. Севастополь	26 536,37	82 981,61		3 167,69
	У середньому по Україні:	20 635,02	39 555,61	4 898,42	3 789,30

Нормативна грошова оцінка окремих земельних ділянок сільськогосподарських угідь проводиться юридичними особами, відповідно до Закону «Про землеустрій», вищезгаданої Методики та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11, зареєстрованим у Мін'юсті 5 квітня 2006 року за № 388/12262.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, проведена станом на 01.07.1995 р., підлягає індексації станом на 01.01.2014 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1996 рік – 1,703, 1997 рік – 1,059, 1998 рік – 1,006, 1999 рік – 1,127, 2000 рік – 1,182, 2001 рік – 1,02, 2005 рік – 1,035, 2007 рік – 1,028, 2008 рік – 1,152, 2009 рік – 1,059, 2010 рік – 1,0, 2011 рік – 1,0, 2012 рік – 1,0, 2013 рік – 1,0.

Кабінетом Міністрів України 31 жовтня 2011 року прийнято постанову № 1185 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», згідно з якою з 1 січня 2012 року до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756.

Результати нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь є базою для справляння земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита під час міни, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом.

Відповідно до статті 303 Податкового кодексу України нормативна грошова оцінка 1 гектара сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень), яку проведено станом на 1 липня 1995 року, є базою для оподаткування фіксованим сільськогосподарським податком для сільськогосподарських товаровиробників.

Дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки видаються відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 23 Закону України «Про оцінку земель»).

7.2 Застосування показників нормативної грошової оцінки земель

Як складова природи, земля забезпечує людство необхідними ресурсами та створює просторовий базис для економічної та соціальної діяльності, тобто є соціально визначеною. Як об'єкт власності, вона разом із робочою силою, капіталом та підприємництвом стає джерелом багатства та товаром, щодо якого формується ціла низка майнових відносин. Проте варто зауважити, що цей об'єкт власності є природно детермінованим. Тому у філософії оцінювання землі визначальне значення має розуміння саме її двоїстої природи.

Разом з тим, земля як об'єкт оцінки може розглядатися з різних точок зору. У галузях науки, які стосуються землекористування давно сформувалися самостійні дисципліни з оцінки землі. Фахова спеціалізація оцінювачів передбачає ґрунтовні знання спільних та відмінних рис процедур за різними видами оцінки.

З погляду грошової оцінки земля розглядається як специфічне, нерухоме, майно, стосовно якого формується ціла низка прав, пов'язаних із його володінням, користуванням та розпорядженням, які власне і визначають його вартість. При цьому остання виникає лише тоді, коли земля конвертується у товар, що вважається корисним, бажаним і за який сплачуються гроші. Тобто грошова оцінка відображає ставлення людей до землі у відповідь на дії соціальних та економічних чинників у разі укладання цивільно-правових угод щодо зміни власника, умов власності або використання власності.

Важливим є той факт, що одним з основних прибутків місцевих бюджетів є плата за землю, яка складає близько 12 % від суми всіх надходжень до бюджету. Проведення грошової оцінки земель – один з конкретних кроків до створення цивілізованого ринку землі, який у всьому світі приносить прибуток.

Визначення і встановлення плати за земельні ділянки в умовах ринку неможливе без їхньої об'єктивної оцінки. Реальна, справедлива вартість має значення як для оподаткування, так і для приватизації земельних ділянок, здійснення майнових операцій стосовно землі і права її оренди на вторинному ринку.

Грошова оцінка дає можливість встановити справедливу вартість кожної земельної ділянки залежно від її розташування та цільового використання.

Законодавством встановлені сфери застосування грошової оцінки земель (табл. 7.3).

Таблиця 7.3 – Застосування матеріалів нормативної грошової оцінки земель

<i>ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ (ст. 201)</i>	<i>ЗАКОН «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» (ст. 13)</i>	<i>ПОРЯДОК нормативної грошової оцінки земель (п. 1.3)</i>
Визначення розміру земельного податку		
Визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва		
Під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального вико-ристання та охорони земель		
	Визначення розміру державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом	
	Визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності	
	Відчуження земельних ділянок площею понад 50 га, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд	

Одним із дієвих механізмів регулювання земельних відносин є економічний. Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 201) [2] розв’язання цього питання пов’язано з проведенням грошової оцінки земель, яка, залежно від призначення та порядку проведення, може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міні, спадкування та дарування земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Експертна грошова оцінка використовується переважно в разі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, відчуження та страхування ділянок, що належать до державної або комунальної власності, застави земельної ділянки, визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення, визначення вартості ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до

статутного фонду господарського товариства, у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки, виділенні або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, які перебувають у спільній власності, відображення вартості ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку, визначення збитків власникам або землекористувачам, за рішенням суду.

Із кожним днем дедалі більше стає власників земельних ділянок, які реалізували своє право власності у процесі приватизації земельних ділянок. Дані, отримані під час проведення грошової оцінки, а також аналіз найбільш ефективного використання земельних ділянок можуть широко застосовуватися під чау випадку проведення земельно-кадастрових робіт, планування і забудови території, під час розроблення проектів розширення і встановлення меж населених пунктів, створенні оптимальних програм щодо раціонального використання та охорони земель, планування заходів, спрямованих на підтримку сільськогосподарських виробників, які проводять свою господарську діяльність на низькопродуктивних або ерозійно-небезпечних землях, підвищення природньої продуктивності земель тощо.

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка (ст. 206) [2]. Земельний податок є складовою загальної системи оподаткування [3].

Ще одним елементом земельних відносин є оренда землі. Україна поступово наближається до справжнього, багатoproфільного ринку землі. У 1998 р. чи не найважливішою віхою на цьому шляху став Закон України «Про оренду землі», що заклав правові засади для формування такого важливого сегмента земельного ринку, як ринок оренди землі. Значення цього документа можна оцінити лише з огляду на те, що протягом десятиріч у нашій країні на оренду землі існувала заборона. У той же час у світовій системі землекористування орендні відносини посідають важливе місце. Оренда є найпоширенішою формою відчуження земельної власності, спрямована на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та отримання доходу від землі. Саме це обумовлює ту обставину, що в практиці земельно-оціночної діяльності країн з розвинутою ринковою економікою плата за оренду землі слугує основним показником під час визначення дохідності, а відповідно, і вартості землі.

На даний час в Україні діє Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV [13]. Відповідно до ст. 21 цього Закону «Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою ... Розмір, форма і строки орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачене договором оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і не може перевищувати 12 % їхньої нормативної грошової оцінки. У разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати... Плата за суборенду земельних ділянок державної і комунальної власності не може перевищувати орендної плати...».

Основні визначення можна скомпонувати у наступну схему, зображену на рисунку 7.1.

Сучасним видом інформаційних систем, які використовуються у грошовій оцінці земель, є географічні інформаційні системи (ГІС) – це програмно-технічний комплекс, який забезпечує автоматизований збір, обробку та аналіз просторово-координованої інформації. В умовно загальному вигляді ГІС складається з двох баз даних: картографічної та семантичної (аналітичної, атрибутивної), а також підсистем маніпулювання цими даними. Використання ГІС-технологій з метою проведення землевпорядкування та земельного кадастру, зокрема грошової оцінки земель, дає змогу формувати геобазу даних, які, у свою чергу, можуть застосовуватися у різних галузях господарства, наповнювати кадастрову інформацію (містобудівного, земельного та інших кадастрів) і надавати великі можливості їх зручного використання.

<p align="center">Орендна плата</p> <p align="center">регулярний платіж за володіння та користування орендованою земельною ділянкою</p>		
<p align="center">Фактори, які визначають розміри орендної плати</p>		
<p align="center">фізичні</p> <p>місце розташування, розмір, конфігурація, інженерно-геологічні умови, ґрунти тощо</p>	<p align="center">економічні</p> <p>рівень цін та доходів, ризиків, обсяги земельних поліпшень</p>	<p align="center">адміністративні</p> <p>умови використання земельної ділянки, встановлені обмеження та наявні обтяження</p>
<p align="center">База орендної плати</p>		
<p align="center">нормативна</p> <p>ставка орендної плати, яка встановлена нормативними актами на державному та/або місцевому рівні</p>	<p align="center">контрактна</p> <p>ставка орендної плати, яка встановлена за угодою сторін відповідно до умов договору оренди</p>	<p align="center">ринкова</p> <p>ставка орендної плати, що склалася як типова на місцевому ринку оренди</p>
<p align="center">Форми орендної плати</p>		
<p align="center">грошова</p> <p>певна сума коштів</p>	<p align="center">натуральна</p> <p>частина продукції, одержаної з орендованої земельної ділянки</p>	<p align="center">відробіткова</p> <p>надання послуг орендодавцю</p>
<p align="center">Типи орендної плати</p>		
<p align="center">валова (брутто)</p> <p>усі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачує орендодавець</p>		<p align="center">чиста (нетто)</p> <p>усі витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки, сплачує орендар</p>
<p align="center">Види орендних ставок</p>		
<p align="center">фіксована</p> <p>разово обумовлений розмір платежів на весь термін оренди</p>	<p align="center">процентна</p> <p>сталій відсоток вартості чи доходу з орендованої земельної ділянки</p>	<p align="center">ступінчата</p> <p>розмір платежів, який змінюється протягом строку оренди</p>

Рисунок 7.1 – Основні визначення

Контрольні питання

1. Назвати середні показники нормативної грошової оцінки 1 гектара сільськогосподарських угідь по Україні.
2. Назвати випадки обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель.
3. Дати визначення поняття «оренда».
4. Які є способи розрахунку орендної плати?
5. Які є форми орендної плати?
6. Навести приклади застосування показників нормативної грошової оцінки земель.

8 ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

План

1. Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
3. Методичні підходи.
4. Процедура проведення експертної грошової оцінки.
5. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.
6. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.
7. Ринкові цілі використання грошової оцінки земель.

8.1 Передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні

Відповідно до ст. 196 Земельного кодексу України [2], грошова оцінка земельних ділянок – це складова частина державного земельного кадастру. Отже, її слід розглядати як урегульований нормами чинного законодавства окремий вид земельно-кадастрової діяльності, спрямованої на одержання, поширення, використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та розміру державного мита згідно із законом; відчуження, обміну і страхування земельних ділянок, що належать до державної чи комунальної власності; застави; визначення вартості земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, у разі коли вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок у випадку реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою (часткою комунального майна), яке є власником земельної ділянки; відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку, визначення збитків чи розміру відшкодування втрат за використання земельних ділянок у випадках, встановлених законом або договором; економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; ринкової вартості земельних ділянок під час укладання цивільно-правових угод.

Методологія оцінки базується на врахуванні особливостей природного й економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з наступних напрямків використання

земельного фонду: землі як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві; землі як просторового операційного базису, засобу виробництва, компонента природного середовища та нерухомості в добувній промисловості, операційного базису і нерухомості у містобудуванні, промисловості, транспортній галузі, компонента природного середовища в галузях, пов'язаних з охороною довкілля та здоров'я людини.

У міру переходу української економіки на функціонування в ринкових умовах зростає значення оцінки земель як ресурсного потенціалу і просторової бази існування людини, а також оцінки ринкової вартості земельних ділянок. Точність визначення вартості землі є критичним елементом ефективної системи оподаткування, – однією з умов правильності оцінки вартості освоєних земельних ділянок і гарантією сплати кожним землевласником та землекористувачем справедливої частки податку. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

Грошова оцінка земельних ділянок як складова державного земельного кадастру поділяється на два види: нормативну й експертну. Критерії такого поділу – призначення грошової оцінки та методика її проведення. Нормативну грошову оцінку використовують для визначення розміру земельного податку та орендної плати, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Потреба в нормативній оцінці виникає, коли необхідно одночасно оцінити велику кількість земельних ділянок або територію населеного пункту в цілому. Вона більш стабільна і базується на узагальнених даних, що відображають потенційну вартість землі.

Використання грошової оцінки земель обов'язкове в разі трансакцій, пов'язаних з земельними ділянками, – здійснення грошової оцінки земель є підґрунтям ринкових відносин у будь-якій економічно розвинутій країні.

Основною метою грошової оцінки земель є створення умов для економічного регулювання земельних відносин під час передачі земель у власність, у спадщину, під заставу, у разі дарування, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розмірів внеску до статутних фондів колективних сільськогосподарських підприємств, спільних підприємств, акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, обсяги проведення робіт із грошової оцінки земель за останній час зростають, а сфери її застосування розширюються.

8.2 Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні

Згідно із законом «Про оцінку земель» [7], експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення оцінювачем вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їхніх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їхні частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі принципів:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки та використовується в разі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законом.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться в разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

- визначення вартості земельних ділянок у разі реорганізації, банкрутства або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власників або землекористувачів у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду;

- за згодою сторін.

Законом передбачено, що суб'єкти оціночної діяльності не можуть проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок у разі, якщо:

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать суб'єкту оціночної діяльності або оцінювачам, які працюють у його складі;

- оцінювач з експертної грошової оцінки земельних ділянок має родинні зв'язки із замовником оцінки земельної ділянки або суб'єктом господарювання, керівництво якого має родинні зв'язки із замовником;

- земельні ділянки, що підлягають експертній грошовій оцінці, належать засновникам або учасникам суб'єкта оціночної діяльності.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, проведена з порушенням зазначених вимог, а також проведена не суб'єктами оціночної діяльності, є недійсною.

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається зацікавленими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їхнім примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їхнього використання за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [7], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [8], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт, складовою якого є «Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки» наведений у додатку Г.

Розробники звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою.

На сьогоднішній день законодавством передбачено проведення державної експертизи землевпорядної документації та рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу зацікавлених осіб та в інших випадках, визначених законом.

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу зацікавлених осіб є їхнє письмове звернення до осіб, яким відповідно до закону надано право здійснювати рецензування.

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється:

- оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок із стажем практичної роботи не менше двох років;
- експертними радами саморегулювних організацій оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Державна експертиза проводиться в обов'язковій, вибірковій та добровільній формах.

Об'єктами державної експертизи є документація із землеустрою та оцінки земель, види яких визначені законом, а також матеріали і документація державного земельного кадастру.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок не належать до переліку землевпорядної документації, яка повинна бути направлена на обов'язкову державну експертизу.

Вибіркова державна експертиза проводиться за ініціативою спеціально уповноваженого органу виконавчої влади у сфері державної експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій експертизі.

Вибіркова державна експертиза за кожним розробником не може перевищувати 10 % об'єктів, які їй підлягають. У разі виявлення порушень земельного законодавства розробниками об'єктів державної експертизи кількість об'єктів, що підлягають державній експертизі, визначається органом, який її здійснює.

Вибіркова державна експертиза проводиться безоплатно, а в разі отримання негативного висновку – за кошти розробників об'єктів державної експертизи.

Добровільна державна експертиза проводиться за ініціативою замовника або розробника об'єкта експертизи щодо об'єктів, які не підлягають обов'язковій державній експертизі.

Об'єкти державної експертизи можуть передаватися на первинну, повторну та додаткову державні експертизи.

Фінансування робіт з оцінки земель та земельних ділянок може проводитися за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, коштів землевласників і землекористувачів та інших джерел, не заборонених законом.

Законом передбачено державне регулювання у сфері оцінки земель, яке полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролі у цій галузі, впровадженні в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створенні конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів із питань оцінки земель.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати

експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону.

З метою захисту всіх суб'єктів оцінки створюються саморегулівні організації у сфері оцінки земель, порядок утворення та діяльність яких визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їхні повноваження – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [8].

Саморегулівні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегулівних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку.

Порядок визнання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, статусу саморегулівної організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Законодавством передбачена відповідальність та вирішення спорів за порушення законодавства у сфері оцінки земель.

Проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку згідно із законодавством регламентується Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531 [22].

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової ціни (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставної, страхової, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її

використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

8.3 Методичні підходи

Як зазначалося раніше, експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);

- зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок;

- урахуванні витрат на земельні поліпшення.

Під час проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки.

При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$\text{Цкп} = \frac{\text{До}}{\text{Ск}}, \quad (8.1)$$

де Цкп – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

До – чистий операційний або рентний дохід, грн;

Ск – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$\text{Цкн} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{Доі}}{(1 + \text{Ск})^i} + \text{Р}, \quad (8.2)$$

де Цкн – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації, грн;

Доі – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за і-й рік, грн;

Р – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується у випадку непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$\text{Цза} = \text{Ца} + \sum_{j=1}^t \Delta\text{Ца}_j, \quad (8.3)$$

де Цза – скоригована ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

Ца – фактична ціна продажу а-ї подібної земельної ділянки, грн;

t – кількість факторів порівняння;

$\Delta\text{Ца}_j$ – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу а-ї подібної земельної ділянки відносно оцінюваної ділянки, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їхню вартість, достатньою мірою збігаються з оцінюваною ділянкою.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їхнього використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$\text{Цв} = \text{Цо} - \text{Вос}, \quad (8.4)$$

де Цв – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

Цо – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

Вос – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

8.4 Процедура проведення експертної грошової оцінки

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди. Це стосується, наприклад, ринкової, ліквідаційної, інвестиційної, спеціальної вартості або іншого її виду.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності він може заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності, чи відмовитися від проведення

оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є об'єкт оцінки; мета оцінки; вид вартості, що підлягає визначенню; дата оцінки та строку виконання робіт; розмір і порядок оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, мають бути спрямовані на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [22].

Під час аналізу та обґрунтування висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за межі його фахової компетенції й отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання оцінюваної земельної ділянки.

Можливі варіанти використання встановлюються виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їхнього продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їхнього надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їхню вартість.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

У разі використання методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

У разі використання методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їхньої вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

До звіту включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їхнє місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;
- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

– сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

– висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Результати роботи з оцінки оформлюються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок.

На виконання статті 25 Закону України «Про оцінку земель» з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Якщо відповідно до договору про оцінку передбачена або можлива публікація результатів оцінки (ознайомлення з ними третьої сторони), разом із звітом про оцінку суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен подати завізований ним текст передбачуваної публікації.

Мінімальний обсяг інформації, що має містити публікація про результати оцінки, може включати: найменування, кваліфікацію і статус суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання; посилання на нормативно-правові акти, відповідно до яких виконана оцінка; дату оцінки; вид вартості; усі прийняті припущення та обмеження, що мали місце під час виконання оцінки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри

поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння з оцінюваною земельною ділянкою.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;
- величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

У разі застосування методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

8.5 Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя

Розділом III Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [22] передбачена оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя.

Для визначення рентного доходу із таких земельних ділянок, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує ефективне використання ділянок, дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добутком нормального (типового) врожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їхню природну врожайність та прибавку врожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної врожайності ґрунтів у межах оцінюваної земельної ділянки, або дані польових дослідів про врожайність культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);
- витрати первинної переробки;
- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною врожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобагаторічних даних

щодо їхнього рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати щодо віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;
- витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

У разі віднесення частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропорційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

У разі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями враховуються соціально-економічні та інші фактори, що впливають на ціну земельних ділянок, зокрема:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов);
- особливості місця розташування (відмінності земельних ділянок, розміщених у різних мікрокліматичних зонах, масивах сільськогосподарських земель, транспортний фактор, доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу, демографічна та соціально-економічна ситуація, умови використання прилеглої території тощо);
- якісні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки), її геологічні параметри (експозиція та крутість схилу, заболоченість, еродованість, рівень інженерно-меліоративного облаштування, режим ґрунтових вод та паводків), переважний напрямок повітряних потоків, фізико-хімічні характеристики, родючість та стан ґрунтів (бонітет) тощо;
- типовий набір культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки.

Для визначення ринкової вартості земельних ділянок під природними сіножатями і пасовищами, а також перелогами оцінюється земля разом із рослинним покривом. При цьому враховуються такі характеристики: місце розташування, стан рослинного покриву, рівень продуктивності, стан ґрунтів, природні умови тощо.

У разі зіставлення цін продажу земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями одиницею порівняння є один фізичний гектар землі.

Вихідними даними для визначення витрат на земельні поліпшення є витрати на підготовку ділянки для її функціонального використання (планування території, плантажна оранка, заходи меліорації та спорудження меліоративних систем, закладання багаторічних насаджень, послуги з проектування та фінансування, прибуток інвестора).

Багаторічні насадження оцінюються з урахуванням їх віку та стану разом із земельною ділянкою або ж окремо (тільки багаторічні насадження).

Вік багаторічних насаджень для потреб оцінювання поділяється на три періоди:

а) період створення і догляду – від початку агротехнічних робіт до початку періоду плодоношення, коли ціна самих насаджень може бути визначена виключно шляхом розрахунку витрат у цей період;

б) період плодоношення – ціну самих насаджень можна визначити, застосовуючи кілька методичних підходів;

в) період ліквідації насаджень – ціну самих насаджень можна визначити як кошти на їхню ліквідацію.

Розрахунок витрат на відновлення багаторічних насаджень для їхнього оцінювання здійснюється за агротехнічними операціями.

Для визначення вартості будівель і споруд, меліоративних систем у складі поліпшених сільськогосподарських ділянок застосовується вартість відновлення або заміщення з урахуванням усіх видів зносу.

Визначення вартості земельних ділянок багатофункціонального використання (які включають сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя, землі під сільськогосподарськими будівлями і спорудами тощо) може здійснюватися шляхом виділення окремих частин за функцією використання (якщо вони так представлені на ринку).

Вартість незабудованих земельних ділянок, рекультивованих для потреб землеробства, може бути від'ємною величиною, якщо у випадках, визначених законодавством, необхідно здійснювати додаткові витрати для досягнення встановленого рівня якості сільськогосподарських угідь.

8.6 Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою

Окремий розділ методики присвячений питанню оцінки права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою (розділ VIII) [22].

Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (далі – користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію) ґрунтується на попередньому визначенні ринкової вартості земельної ділянки.

Оцінка прав орендодавця (власника) земельної ділянки визначається як сума чистого операційного доходу від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для даної земельної ділянки, та поточною вартістю реверсії за формулою:

$$\Pi_{\text{ПВ}} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{\text{ДІ}}}{(1 + \text{Ск})^t} + P, \quad (8.5)$$

де $\Pi_{\text{ПВ}}$ – вартість прав власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

$D_{\text{ДІ}}$ – чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію;

Ск – ставка капіталізації для землі;

P – поточна вартість реверсії;

n – кількість періодів (у роках), що залишилися до кінця строку оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t – певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n);

Оцінка права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача визначається як поточна вартість додаткового доходу, що дорівнює різниці між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Для проведення оцінки права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для

орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, застосовуються такі методичні підходи:

- зіставлення цін продажу;
- капіталізація додаткового доходу орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію від землі.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається на рівні ринкових цін продажу таких прав для подібних земельних ділянок, у тому числі на земельних торгах, з урахуванням таких розбіжностей, що впливають на їхню ціну, як умови і дата продажу земельної ділянки, місце її розташування, фізичні характеристики, наявність обтяжень та обмежень щодо використання земельної ділянки, строк її оренди.

Вартість права оренди земельної ділянки або право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря або користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначається як медіанне або модальне значення скоригованих цін продажу зазначених прав щодо подібних об'єктів.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу для орендаря нею чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, за формулою

$$Ц_{ПК} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1 + C_K)^t}, \quad (8.6)$$

де $Ц_{ПК}$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу, грн;

D_{oi} – додатковий дохід орендаря за i -й рік, грн;

C_K – ставка капіталізації для землі;

n – кількість періодів (у роках), що залишився до кінця строку оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором;

t – певний період (рік) у межах строку оренди земельної ділянки або користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію, визначеного договором (t від 1 до n).

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу та чистим операційним доходом від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Вартість права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для орендаря чи користувача земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, може бути також розрахована як різниця між ринковою вартістю земельної ділянки та вартістю інтересу власника земельної ділянки, наданої в оренду або користування на умовах емфітевзису чи суперфіцію.

Під час визначення вартості права оренди земельної ділянки або права користування нею на умовах емфітевзису чи суперфіцію для забудованої земельної ділянки доцільно застосовувати принцип залишку для землі, яким передбачається здійснення розподілу ринкового рівня чистого операційного доходу між фізичними компонентами зазначеної вартості – землею та земельними поліпшеннями.

Вартість права оренди земельної ділянки для орендаря або права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію для користувача може бути від'ємною величиною, коли чистий операційний дохід від надходження плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельної ділянки, наданої на умовах емфітевзису чи суперфіцію, буде більшим, ніж ринковий рівень чистого операційного або рентного доходу.

У разі продажу права оренди земельної ділянки, у тому числі на конкурентних засадах, вартість такого права визначається з урахуванням позитивного додаткового доходу потенційного орендаря.

Оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію проводиться з урахуванням впливу на функціональну цілісність її земельної ділянки, забудову, можливості найбільш ефективного використання.

При цьому оцінка права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може проводитися у випадку земельних ділянок, щодо яких зазначені права встановлені, та земельних ділянок, обтяжених такими правами.

Вартість затверджених прав є різницею між ринковою вартістю земельної ділянки до встановлення таких прав і ринковою вартістю після їхнього встановлення.

Вартість права користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису чи суперфіцію може бути визначена також шляхом

зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав.

У передбачених законодавством випадках під час визначення вартості права постійного користування застосовується метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

8.7 Ринкові цілі використання грошової оцінки земель

Одним із дієвих механізмів регулювання земельних відносин є економічний. Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 201) [2]: «Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується в разі здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок».

Дана оцінка земельних ділянок передбачає визначення оціночної вартості (ймовірної ціни), за яку об'єкт оцінки може бути проданий (придбаний) на певну дату з урахуванням характеру цивільно-правової угоди.

Об'єктом експертної грошової оцінки є об'єкти земельної власності (включно із земельними ділянками (земельними частками), правами власності на них та правами третіх осіб, пов'язаними з володінням, користуванням і розпорядженням землею), визначення оціночної вартості яких є метою оцінки. Оціночна вартість об'єкта земельної власності встановлюються на підставі його характеристик та властивостей, правового статусу, місця розташування земельної ділянки, а також з урахуванням кон'юнктури ринку землі та нерухомості, прогнозування його еволюції та аналізу інвестиційної політики. При цьому земельна ділянка умовно розглядається як вільна від забудови і доступна для найбільш ефективного використання.

Оціночна вартість, визначена внаслідок експертної грошової оцінки, враховується у випадку встановлення: ціни продажу земельної ділянки, що приватизується разом з об'єктами нерухомості, включаючи об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які приватизовані або приватизуються (підлягають приватизації) відповідно до чинного законодавства; стартової ціни земельних ділянок у разі проведення приватизації на конкурентних засадах; вартості об'єктів земельної власності, що передаються до статутного фонду господарських товариств та спільних підприємств;

вартості права власності на земельну ділянку і зобов'язань власників землі та землекористувачів у разі застави та банкрутства, а також при передачі права власності або користування земельною ділянкою через укладення відповідних цивільно-правових угод з земельними ділянками; ціни купівлі (продажу) або обміну об'єкта земельної власності на вторинному ринку.

Експертна грошова оцінка здійснюється з дотриманням вимог спеціальних процедур, що відображають наступні методичні підходи: капіталізацію чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення. Під час проведення оцінки слід використовувати декілька методичних підходів, при цьому перевага надається тому з них, який базується на наявності повної та об'єктивної інформації про об'єкт оцінки.

До факторів, що впливають на вартість земельної ділянки, належать: правовий режим земельної ділянки; цільове призначення та функціональне використання земельної ділянки; умови продажу (вільний і вимушений продаж); дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов); місцезнаходження (відмінності у розташуванні земельних ділянок у різних природно-кліматичних зонах, на неідентичних за якістю ґрунтах, у населених пунктах різного статусу та категорії, у різних місто-планувальних і економіко-планувальних зонах населеного пункту тощо); фізичні характеристики (розмір і конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри: ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, характер та стан об'єктів нерухомого майна тощо); існуюче та можливе використання прилеглої території (функціональне використання прилеглих земельних ділянок, щільність населення, рівень інженерно-транспортної інфраструктури, стан довкілля тощо).

Обов'язковою передумовою експертної грошової оцінки є визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки, що повинен давати найвищий сукупний чистий прибуток в конкретний період часу за існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмежень і загального характеру споживчих переваг, тобто забезпечувати найвищу вартість ділянки.

Однією з головних умов під час проведення експертної грошової оцінки є умова найбільш ефективного використання земельної ділянки. Розглянемо земельні ділянки з погляду їхнього найбільш ефективного використання. Відповідно до п. 5 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, найбільш ефективне використання земельної ділянки – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних

поліпшень згідно із законодавством, внаслідок якого визначувана вартість, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання. Досить часто під час оцінки деяких земельних ділянок найбільш ефективне використання земельних ділянок може відрізнятися від їхнього фактичного та функціонального використання. Для його правильного розрахунку широко застосовуються показники, матеріали нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, наприклад, показник затрат на облаштування території населеного пункту (В), коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки (Кф) і коефіцієнт місця розташування земельної ділянки (Км), останній обумовлюється трьома групами факторів: регіонального, зонального і локального характеру.

Порівняємо грошову оцінку земель за основними принципами, результати якого зведемо у таблицю 8.1.

Таблиця 8.1 – Порівняння основних принципів нормативної та експертної грошової оцінки

Пор. №	Нормативна грошова оцінка	Експертна грошова оцінка
1	2	3
1	<i>Розглядає земельну ділянку</i>	
	окремо від об'єктів нерухомості, які розташовані на ній.	разом з об'єктами нерухомості, які розташовані на ній.
2	<i>Враховує земельні поліпшення, які відбулися</i>	
	за межами земельної ділянки.	як за межами, так і в межах земельної ділянки.
3	<i>Має</i>	
	масовий характер.	індивідуальний характер.
4	<i>Має</i>	
	нормативний характер.	переважно ринковий характер.
5	<i>Вихідна документація</i>	
	Технічна документація	Звіт

Продовження таблиці 8.1

1	2	3
6	Розробниками технічної документації є юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» (вони володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та в їхньому складі працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників).	Проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» тощо. Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
7	<i>Оперує рентним доходом</i>	
	Нормативним.	реально можливим.
8	Не враховує кон'юнктури ринку та економічну ситуацію, яка склалася.	Ураховує кон'юнктуру ринку та економічну ситуацію, яка склалася.
9	<i>Вартість – похідна від</i>	
	площі земельної ділянки.	дохідності земельної ділянки та інших об'єктів нерухомості, розташованих в її межах.
10	<i>Враховує зміни цін</i>	
	щорічно (індексується).	щомісячно (інфляція).
11	<i>Періодичність проведення</i>	
	– у межах населених пунктів – не рідше ніж один раз на 5 – 7 років; – за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5 – 7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7 – 10 років.	у разі виникнення потреби.

Контрольні питання

1. Назвати передумови проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок в Україні.
2. Назвати основний Закон, що регулює питання оцінки земель в Україні.
3. Назвати основні принципи проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
4. У яких випадках проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
5. Хто може виступати суб'єктами оціночної діяльності?
6. Що є об'єктом оцінки?
7. У яких випадках суб'єкт оціночної діяльності не може проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок?
8. Якими є підстави для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки?
9. Назвати методичні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
10. Чи підлягають державній експертизі землепорядної документації звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
11. Чи підлягають рецензування звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
12. Які особи можуть здійснювати рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
13. Якими є підстави для рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок?
14. Що таке саморегулювні організації оцінювачів? Розкрити мету їхнього створення і функціонування.
15. Навести інформаційну базу для експертної грошової оцінки земельних ділянок.
16. Дати характеристику методичному підходу – капіталізації чистого операційного або рентного доходу.
17. Дати характеристику методичному підходу – зіставленню цін продажу подібних земельних ділянок.
18. Дати характеристику методичному підходу – урахуванню витрат на земельні поліпшення.
19. Навести процедуру проведення експертної грошової оцінки.
20. Навести зміст (склад) звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
21. Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельної ділянки.
22. Якими є особливості оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя?
23. Якими є особливості оцінки права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою?
24. Назвати ринкові цілі використання грошової оцінки земель.

СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ

Абсолютна рента – рента, яка не пов'язана з економічними та природними чинниками ведення сільського господарства, а обумовлена монополією права власності на землю.

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки (НС2).

Анулювання ліцензії – позбавлення ліцензіата органом ліцензування права на провадження певного виду господарської діяльності (ЗУ Л).

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів (НС1).

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах (ЗКУ, ЗУ Оз).

Валова продукція — вартісний показник обсягу виробництва продукції, що характеризує загальний результат виробничої діяльності підприємства за визначений період.

Валова продукція – це вартість спільного результату виробничої діяльності підприємства за певний період.

Валовий дохід – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки (НС2).

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей (НС1).

Вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки (Me).

Вартість відтворення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки (НС1).

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець (ЗУ Оз).

Вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною (НС1).

Вартість ліквідації – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій (НС1).

Вартість реверсії – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним (НС1).

Вартість у використанні – вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню (НС1).

Відновна вартість для цілей оренди – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та Стандартом 2 (НС2).

Види робіт із землеустрою – обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою (ЗУ З).

Виробництво (виготовлення) – діяльність, пов'язана з випуском продукції, яка включає всі стадії технологічного процесу, а також реалізацію продукції власного виробництва (ЗУ Л).

Вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки (НС1).

Гірська природно-сільськогосподарська область – гірська система, що відзначається різномірними типами висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель. Поділ гірської природно-сільськогосподарської області на провінції, округи і райони здійснюють аналогічно поділу природно-сільськогосподарської зони (МР).

Господарська діяльність – будь-яка діяльність, у тому числі підприємницька, юридичних осіб, а також фізичних осіб – підприємців, пов'язана з виробництвом (виготовленням) продукції, торгівлею, наданням послуг, виконанням робіт (ЗУ Л).

Грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки (НС1).

Дата оцінки – дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки (Ме).

Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна (ЗУ Ом).

Дата оцінки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Дата оцінки земельної ділянки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка земельної ділянки та визначається її вартість. Для нормативної грошової оцінки земельної ділянки – дата, вказана в технічній документації (ЗУ Оз).

Державна експертиза землепорядної документації – це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи (ЗУ Е).

Державний земельний кадастр – 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 (ЗКУ).

Дійсна вартість майна для цілей страхування – вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування (НС1).

Діяльність у сфері землеустрою – наукова, технічна, виробнича та управлінська діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрої (ЗУ З).

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє (НС1).

Диференціальна рента – різниця між індивідуальною ціною виробництва і загальною, яка визначається умовами виробництва не на кращих і середніх, а на гірших землях.

Диференціальна рента I – це рента, яка утворюється під дією об'єктивних факторів при одному і тому ж рівні ведення господарства.

Диференціальна рента II – це рента, яка утворюється в результаті дії суб'єктивних факторів на одних і тих же земельних ділянках.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ЗУ З).

Документація із землеустрою – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо (ЗУ З).

Експертна грошова оцінка – процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки (Ме).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з 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 (ЗУ Оз).

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі (ЗКУ, ЗУ Оз).

Економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки (НС1).

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (ЗКУ).

Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) (НС1).

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень (НС2).

Заходи із землеустрою – передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів (ЗУ З).

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень (ЗКУ, ЗУ Оз, НС2).

Земельні поліпшення – зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) (ЗУ Оз, Ме).

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її

вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо) (НС2).

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним (НС1).

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього (НС1).

Інвестиційна вартість – вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки (НС1, Пе).

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки (НС2).

Ймовірна сума грошей – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець (НС1).

Кадастровий номер земельної ділянки – є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ЗУ З).

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування) (ЗУ Оз, НС1).

Контрольна знижка – зменшення вартості об'єкта оцінки через відсутність права контролю або їх меншого обсягу порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в більшому обсязі (НС1).

Контрольна надбавка – збільшення вартості об'єкта оцінки через наявність більших прав контролю порівняно з вартістю об'єктів, які характеризуються правами контролю в меншому обсязі (НС1).

Ліквідаційна вартість – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості (НС1).

Ліцензіат – суб'єкт господарювання, який одержав ліцензію на провадження певного виду господарської діяльності, що підлягає ліцензуванню (ЗУ Л).

Ліцензія – документ державного зразка, який засвідчує право ліцензіата на провадження зазначеного в ньому виду господарської діяльності протягом визначеного строку у разі його встановлення Кабінетом Міністрів України за умови виконання ліцензійних умов (ЗУ Л).

Ліцензійні умови – установлений з урахуванням вимог законів вичерпний перелік організаційних, кваліфікаційних та інших спеціальних вимог, обов'язкових для виконання при провадженні видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню (ЗУ Л).

Ліцензування – видача, переоформлення та анулювання ліцензій, видача дублікатів ліцензій, ведення ліцензійних справ та ліцензійних реєстрів, контроль за дотриманням ліцензіатами ліцензійних умов, видача розпоряджень про усунення порушень ліцензійних умов, а також розпоряджень про усунення порушень законодавства у сфері ліцензування (ЗУ Л).

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності (ЗУ Ом).

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги (ЗУ Ом).

Медіанне значення скоригованих цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння (Me).

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід (ЗУ Оз, НС1).

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки (НС1).

Модалне значення скоригованих цін продажу – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння (Me).

Монопольна рента – це особлива форма земельної ренти, головною умовою утворення якої є обмеженість і невідтворюваність земель особливої якості або певні, притаманні даній місцевості, природно – кліматичні умови.

Надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження (НС1).

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами (НС2).

Найбільш ефективне використання земельної ділянки – фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання (Ме).

Невід'ємне поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на покращання фізичного (технічного) стану та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень (НС2).

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання (ЗУ Ом).

Необ'єктивна оцінка – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки (НС1).

Непрофесійна оцінка – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність (НС1).

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна (НС1).

Неякісна (недостовірна) оцінка – оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування (НС1).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (ПКУ).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами (ЗУ Оз).

Облік кількості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожен земельну ділянку, а

також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами (ЗКУ).

Облік якості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів (ЗКУ).

Об'єкт оцінки – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством (НС2).

Об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу (НС1).

Об'єкти оцінки у матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно (НС1).

Об'єкти оцінки у нематеріальній формі – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права (НС1).

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, ділянки тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності (НС1).

Об'єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу (НС2).

Обмежений ринок – ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена (Me).

Операційні витрати – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку (НС2).

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ЗУ Ор).

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (ЗУ З).

Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності (ЗУ Ом).

Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних (НС1).

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку (НС1).

Оцінювач – громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог Закону (ЗУ Ом).

План земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці (ЗУ З).

Плата за землю – загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (ЗУ З).

Подібна угода – цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка (НС1).

Подібне майно – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість (НС1).

Поточна вартість – вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки (НС1).

Право власності – є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками (ЗКУ).

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ЗКУ).

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ЗКУ).

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ЗКУ).

Прибуток в загальному економічному розумінні — це додаткова вартість, що створюється в процесі виробництва, або іншими словами — це вартість, створена в процесі підприємницької діяльності понад вартість виробничо-спожитих ресурсів і робочої сили.

Принципи оцінки – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна (НС1).

Природно-сільськогосподарське районування будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємопідпорядковані таксономічні виділи – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України і від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району в межах гірських систем України (МР).

Природно-сільськогосподарська зона – найвища таксономічна одиниця районування території України, яка характеризується відповідним балансом тепла й вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи та підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначені співвідношенням земельних угідь, у тому числі сільськогосподарських, а також певні системи агротехнічних і меліоративних заходів (МР).

Природно-сільськогосподарська провінція – частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (в тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- й вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка (МР).

Природно-сільськогосподарський округ – частина провінції, яка відрізняється геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворювальних порід, макро- й мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і небезпекою прояву ерозійних процесів (МР).

Природно-сільськогосподарський район – територіальний комплекс у межах адміністративної області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу і характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленованості й дренажності та інших показників, що впливають на продуктивність земель (МР).

Проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5-10 і більше років (ЗУЗ).

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна (ЗУ Ом).

Прямі збитки – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування не отриманих майбутніх вигод (НС1).

Реверсія – очікувана вартість земельної ділянки в період, що настає за прогностичним (Me).

Рента – це дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю.

Рентабельність – це якісний, вартісний показник, що характеризує рівень віддачі витрат або ступень використання ресурсів, що є в наявності, в процесі виробництва і реалізації продукції.

Рентний дохід – дохід, що його можна отримати з землі як фактора сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва залежно від її якості та місця розташування земельної ділянки (Me).

Рентний дохід (земельна рента) – дохід, що може бути отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника (НС2).

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу (НС1).

Рухоме майно – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю (НС1).

Собівартість продукції — це грошовий вираз затрат підприємства на виробництво і реалізацію продукції.

Спеціальна вартість – сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки (НС1).

Спеціальна вартість – це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується при наявності нетипової мотивації чи особливої зацікавленості потенційного покупця в укладенні угоди (Pe).

Спеціалізоване майно – майно, що, як правило, не буває самотійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу (НС1).

Споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо) (НС2).

Ставка капіталізації – коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки (Me).

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення (НС1).

Ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в після прогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних із інвестуванням (НС1).

Стале землекористування – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій (ЗУ 3).

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окуповуються (НС2).

Строк експозиції – строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів (НС1).

Суб'єкт господарювання – зареєстрована в установленому законодавством порядку юридична особа незалежно від її організаційно-правової форми та форми власності, яка провадить господарську діяльність, крім органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також фізична особа – підприємець, а також інвестор, у тому числі іноземний, що є стороною угоди про розподіл продукції відповідно до Закону України «Про угоди про розподіл продукції», його підрядник, субпідрядник, постачальник та

інший контрагент, що виконує роботи, передбачені угодою про розподіл продукції, на основі договорів з інвестором (ЗУ Л).

Товарна продукція — економічний показник, що характеризує в грошовому виразі обсяг зробленої і готової до реалізації продукції.

Товарна продукція — це та частина валової продукції, яка реалізована за межі підприємства різним споживачам.

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки (НС2).

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки (НС1).

Фондовіддача — випуск продукції на одиницю вартості основних виробничих фондів, відображає ефективність використання засобів праці. Вимірюється відношенням вартості продукту до основних виробничих фондів.

Фондовіддача в сільському господарстві визначається, як відношення вартості валової сільськогосподарської продукції до середньорічної вартості основних виробничих фондів сільськогосподарського призначення (виробнича фондовіддача).

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки (НС2).

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки (НС1).

Цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ЗУ З).

Ціна – сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця (Ме).

Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно (НС1).

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця (ЗУ Оз).

Чиста продукція обчислюється різницею валової (товарної) продукції і зроблених матеріальних витрат або як сума заробітної платні та інших видів оплати праці, прибутку та других елементів чистого доходу.

Чистий операційний дохід – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами (НС2).

Чистий операційний дохід – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми (НС1).

Чистий операційний дохід – різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу (ЗУ Оз).

Чистий операційний дохід – різниця між доходом від орендних платежів за землю та (або) її поліпшення, який визначається попиту на ринку, та щорічними витратами на утримання і експлуатацію земельної ділянки та її поліпшення (Ме).

Скорочення джерел наведених у словнику основних термінів:

ЗКУ – Земельний Кодекс України.

ПКУ – Податковий Кодекс України.

ЗУ Л – Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності».

ЗУ Ор – Закон України «Про оренду земель».

ЗУ О – Закон України «Про оцінку земель».

ЗУ Ом – Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

ЗУ Е – Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації».

Ме – Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Пе – Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Пнн – Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

НС1 – Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

НС2 – Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна».

МР – Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3 – 4, Ст. 27.
3. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13 – 14, № 15 – 16, № 17, Ст. 112.
4. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003 р., № 11, стор. 7, Ст. 461.
5. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, Ст. 282.
6. Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, № 36, Ст. 299.
7. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, Ст. 229.
8. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, Ст. 251.
9. Закон України «Про Державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, Стор. 64, Ст. 2405.
10. Закон України «Про державну експертизу землевлпорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, Ст. 471.
11. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
12. Закон України «Про власність». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.
13. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46 – 47, Ст. 280.
14. Закон України «Про заставу». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
15. Закон України «Про іпотеку». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
16. Закон України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/290/96-%D0%B2%D1%80>.
17. Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» // Офіційний вісник України від 07.03.2003 р., № 8, Стор. 6, Ст. 301.

18. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003 р., № 37, Стор. 64, Ст. 1995.
19. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31, Ст. 2885.
20. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
21. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) // Офіційний вісник України від 23.12.2011 р., № 97, стор. 138, Ст. 3538.
22. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, Ст. 1941.
23. Методика проведення державної експертизи землевпорядної документації. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>.
24. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, Ст. 1133.
25. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, Стор. 169, Ст. 1134.
26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, Стор. 195, Ст. 1011.
27. Порядок ведення Державного земельного кадастру // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, Стор. 183, Ст. 3598.
28. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP040681.html.
29. Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України, затверджені наказом Державного комітету України по земельних Ресурсах від 10.11.2004 № 366. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.licasoft.com.ua/index.php/component/lica/?href=0&view=text&base=1&id=230811&menu=342705>.
30. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – К. : УААН, 1993. – 96 с.

31. Про коефіцієнт індексації за 2012 рік: Лист №326/22/7-13 від 10.01.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/pro-indeksaciyu-normativnoyi-groshovoyi-ocinki-zemel-doc128641.html>.
32. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0821-09>.
33. Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 24.09.2007 р., № 69, Стор. 43, Ст. 2644.
34. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-skladiv-nagljadovoyi-radi-ekzamenaciinih--doc99147.html>.
35. Наказ Держкомзему «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» // Офіційний вісник України від 03.08.2001 р., № 29, Стор. 172, Ст. 1329.
36. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1051-07>.
37. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stroybazar.com/laws/449>.
38. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1178-07>.
39. Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1179-07>.
40. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nvc-altima.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30.
41. Міжнародні стандарти оцінки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-ocenki.html>.

42. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>.
43. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 р. № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.Nsf/liNk1/fiNd:%D0%B0%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D1%87/REG8300.html.
44. Офіційний сайт Державного агентства земельних ресурсів України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dazru.gov.ua/terra/document/142256/NGO_05.11.2012.xls.
45. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств: підруч. / В. Г. Андрійчук – 2-ге вид., доповн. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
46. Грабовецький Б. Є. Економічний аналіз: посібн. [Електронний ресурс] Б. Є. Грабовецький. – Режим доступу: http://libfree.com/-163246767-ekonomikaekonomichniy_analiz_grabovetskiy_bye.html.
47. Землеробство з основами ґрунтознавства і агрохімії: підруч. За редакцією В. П. Гудзя. – 2-ге вид., переробл. та доповн. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 408 с.
48. Добряк Д. С. Класифікація та екологобезпечне використання сільськогосподарських земель / Д. С. Добряк, О. П. Канащ, І. А. Розумний. – К. : Ін-т землеустрою УААН, 2001. – 256 с.
49. Економіка та організація виробничої діяльності підприємства: навч. посібн. / М. І. Неба, О. О. Адлер, О. Й. Лесько. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 117 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://posibnyky.vntu.edu.ua/ekonomika/zmist.htm>.
50. Земельне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. – К. : Істина, 2003. – 448 с.
51. Земельне право України: підруч. / М. В. Шульга, Г. В. Анисимова, Н. О. Багай ; за ред. М. В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
52. Мамалуй О. О. Основи економічної теорії: підруч. / О. О. Мамалуй – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 479 с.
53. Методика бонитировки почв Украины / УААН; Ин-т землеустройства; Ин-т почвоведения и агрохимии им. А. Н. Соколовского; УСХА. – К., 1992. – 102 с.
54. Методика бонитировки природных условий района: Экономическая оценка земли / Г. С. Гречаненко, В. Н. Дьяченко, В. Д. Муха и др. // Вестн. с.-х. науки. – 1990. – № 7. – С. 14 – 19.
55. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : Наук. вид. / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с.

56. Правове регулювання бонітування ґрунтів в Україні. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zaochka.net/-arenda_p_5.html.
57. Поняття вартості та її модифікації. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukr.vipreshebnik.ru/2012-06-26-14-49-42/1393-2011-07-27-17-12-44.html>.
58. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / За заг. ред. М. Г. Ступеня. – Л. : Новий Світ-2000, 2003. – 336 с.
59. Технические указания по проведению экономической оценки земель (в условиях Украинской ССР) / Госагропром УССР ВАСХНИЛ ОЮ, Укрземпроект. – К., 1998. – 57 с.
60. Третьак А. М. Класифікатор земель в Україні за цільовим призначенням / А. М. Третьак. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2000. – 41 с.
61. Третьак А. М. Класифікатор обмежувальних обтяжень права власності на землю. Ч. 2 / А. М. Третьак. - К. : ТОВ ЦЗРУ, 2000. – 13 с.
62. Третьак А. М. Наукові основи землеустрою: навч. посіб. / А. М. Третьак – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
63. Фінанси підприємств: підруч. / Керівник авт. кол. і наук. ред. проф. А. М. Поддєрьогін. – 3-тє вид., перероб. та доп. – К. : КНЕУ, 2000. – 460 с.
64. Аграрний Союз України: Лист Міндоходів від 15.01.2014 № 693/7/99-99-15-03-01-17 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель у 2014 році. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.auu.org.ua.poradi-urista/mindohodivpovidomiloproindeksaciunormativnoiegrosovoieocinkizemelu2014roci>.

ПЕРЕЛІК АГРОВИРОБНИЧИХ ГРУП ҐРУНТІВ

Шифр	Назва агровиробничої групи ґрунтів
1	2
1а	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені піщані ґрунти на перевіюваних пісках
1б	Дерново-прихованопідзолисті і дернові слаборозвинені глинисто-піщані ґрунти на перевіюваних пісках
2б	Дерново-підзолисті переважно малорозвинені щебенюваті глинисто-піщані ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 %)
2в	Дерново-підзолисті переважно малорозвинені щебенюваті супіщані ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 %)
2ж	Дерново-підзолисті середньощебенюваті переважно малорозвинені щебенюваті ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 %)
2з	Дерново-підзолисті сильнощебенюваті переважно малорозвинені щебенюваті ґрунти з плямами елювію масивно кристалічних порід (30 - 50 %)
3б	Дерново-підзолисті глинисто-піщані ґрунти, підстелені елювієм масивно кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
3в	Дерново-підзолисті супіщані ґрунти, підстелені елювієм масивно-кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
3ж	Дерново-підзолисті середньощебенюваті ґрунти, підстелені елювієм масивно кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
3з	Дерново-підзолисті сильнощебенюваті ґрунти, підстелені елювієм масивно кристалічних порід на глибині 0,5 - 1 метр
4а	Дерново-підзолисті дефльовані піщані ґрунти
4б	Дерново-підзолисті дефльовані глинисто-піщані ґрунти
5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
5в	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
6б	Дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах та підстелені мореною, суглинками та елювієм масивно кристалічних порід глибше ніж 1 метр

1	2
6в	Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти на супіщаних відкладах та підстелені мореною, суглинками та елювієм масивно кристалічних порід глибше ніж 1 метр
7в	Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти на суглинкових відкладах
7г	Дерново-підзолисті неоглеєні легкосуглинкові ґрунти на суглинкових відкладах
7д	Дерново-підзолисті неоглеєні середньосуглинкові ґрунти на суглинкових відкладах
7е	Дерново-підзолисті неоглеєні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти на суглинкових відкладах
8б	Дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах
8в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на супіщаних відкладах
9б	Дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на суглинкових відкладах
9в	Дерново-підзолисті глеюваті супіщані ґрунти на суглинкових відкладах
9г	Дерново-підзолисті глеюваті легкосуглинкові ґрунти на суглинкових відкладах
9д	Дерново-підзолисті глеюваті середньосуглинкові ґрунти на суглинкових відкладах
9е	Дерново-підзолисті глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти на суглинкових відкладах
10б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні глинисто-піщані ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0,5 - 1,5 метра
10в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні супіщані ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0,5 - 1,5 метра
10г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні легкосуглинкові ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0,5 - 1,5 метра
11б	Дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані ґрунти в поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)

1	2
11в	Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти в поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)
11г	Дерново-підзолисті неоглеєні легкосуглинкові ґрунти в поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)
12б	Дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти у поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)
12в	Дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти у поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)
12г	Дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти у поєднанні з сильноглейовими та лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)
13в	Підзолисто-дернові супіщані ґрунти
13г	Підзолисто-дернові легкосуглинкові ґрунти
13д	Підзолисто-дернові середньосуглинкові ґрунти
14б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові глинисто-піщані ґрунти
14в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові супіщані ґрунти
14г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові легкосуглинкові ґрунти
14д	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові середньосуглинкові ґрунти
15б	Дерново-підзолисті сильноглейові глинисто-піщані ґрунти
15в	Дерново-підзолисті сильноглейові супіщані ґрунти
15г	Дерново-підзолисті сильноглейові легкосуглинкові ґрунти
16б	Дерново-підзолисті глейові глинисто-піщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)
16в	Дерново-підзолисті глейові супіщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)
16г	Дерново-підзолисті глейові легкосуглинкові ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (10 - 30 %)
17б	Дерново-підзолисті глейові глинисто-піщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)

1	2
17в	Дерново-підзолисті глейові супіщані ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)
17г	Дерново-підзолисті глейові легкосуглинкові ґрунти у поєднанні з лучно-болотними або болотними ґрунтами (30 - 50 %)
18б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті глинисто-піщані ґрунти
18в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті супіщані ґрунти
18г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті легкосуглинкові ґрунти
18д	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті середньосуглинкові ґрунти
18е	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
19в	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові супіщані ґрунти
19г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові легкосуглинкові ґрунти
19д	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові середньосуглинкові ґрунти
19е	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові поверхнево-глейові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
20б	Дерново-підзолисті оглеєні засолені глинисто-піщані ґрунти
20в	Дерново-підзолисті оглеєні засолені супіщані ґрунти
20г	Дерново-підзолисті оглеєні засолені легкосуглинкові ґрунти
21б	Дерново-підзолисті слабозмиті глинисто-піщані ґрунти
21в	Дерново-підзолисті слабозмиті супіщані ґрунти
21г	Дерново-підзолисті слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
21д	Дерново-підзолисті слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
22б	Дерново-підзолисті середньозмиті глинисто-піщані ґрунти
22в	Дерново-підзолисті середньозмиті супіщані ґрунти
22г	Дерново-підзолисті середньозмиті легкосуглинкові ґрунти
22д	Дерново-підзолисті середньозмиті середньосуглинкові ґрунти
22е	Дерново-підзолисті середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти

1	2
23б	Дерново-підзолисті сильнозмиті глинисто-піщані ґрунти
23в	Дерново-підзолисті сильнозмиті супіщані ґрунти
23г	Дерново-підзолисті сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
23д	Дерново-підзолисті сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
23е	Дерново-підзолисті сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
24в	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті супіщані ґрунти
24г	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
24д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
24е	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
25в	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні середньозмиті супіщані ґрунти
25г	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні середньозмиті легкосуглинкові ґрунти
25д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні середньозмиті середньосуглинкові ґрунти
25е	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
26в	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні сильнозмиті супіщані ґрунти
26г	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
26д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
26е	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
27в	Дерново-підзолисті глейові осушені супіщані ґрунти
27г	Дерново-підзолисті глейові осушені легкосуглинкові ґрунти
27д	Дерново-підзолисті глейові осушені середньосуглинкові ґрунти
27е	Дерново-підзолисті глейові осушені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
28в	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні осушені супіщані ґрунти

1	2
28г	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні осушені легкосуглинкові ґрунти
28д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні осушені середньосуглинкові ґрунти
28е	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні осушені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти
29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
29д	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти
29е	Ясно-сірі і сірі опідзолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
30в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти на лесах, підстелених елювієм щільних карбонатних порід на глибині 0,5 - 1 метр
30г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти на лесах, підстелених елювієм щільних карбонатних порід на глибині 0,5-1м.
30д	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти на лесах, підстелених елювієм щільних карбонатних порід на глибині 0,5 - 1 м.
31в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти на лесах, підстелених пісками і супісками
31г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти на лесах, підстелених пісками і супісками
31д	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти на лесах, підстелених пісками і супісками
32г	Ясно-сірі і сірі опідзолені неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти на щільних глинах
32д	Ясно-сірі і сірі опідзолені неоглеєні і глеюваті середньосуглинкові ґрунти на щільних глинах
32е	Ясно-сірі і сірі опідзолені неоглеєні і глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти на щільних глинах
32є	Ясно-сірі і сірі опідзолені неоглеєні і глеюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти на щільних глинах
33в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти
33г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрун ти

1	2
33д	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті середньосуглинкові ґрунти
34в	Ясно-сірі і сірі опідзолені оглеєні засолені супіщані ґрунти
34г	Ясно-сірі і сірі опідзолені оглеєні засолені легкосуглинкові ґрунти
34д	Ясно-сірі і сірі опідзолені оглеєні засолені середньосуглинкові ґрунти
35в	Ясно-сірі і сірі опідзолені поверхнево-оглеєні супіщані ґрунти
35г	Ясно-сірі і сірі опідзолені поверхнево-оглеєні легкосуглинкові ґрунти
35д	Ясно-сірі і сірі опідзолені поверхнево-оглеєні середньосуглинкові ґрунти
35е	Ясно-сірі і сірі опідзолені поверхнево-оглеєні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
36в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові супіщані ґрунти
36г	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові легкосуглинкові ґрунти
36д	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові середньосуглинкові ґрунти
36е	Ясно-сірі і сірі опідзолені глейові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
37в	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти
37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
37д	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
37е	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
38в	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті супіщані ґрунти
38г	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті легкосуглинкові ґрунти
38д	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті середньосуглинкові ґрунти
38е	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
39в	Ясно-сірі і сірі сильнозмиті супіщані ґрунти
39г	Ясно-сірі і сірі сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
39д	Ясно-сірі і сірі сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
39е	Ясно-сірі і сірі сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти

1	2
40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
40д	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові ґрунти
40е	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
41в	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти
41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти
41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти
41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
42в	Темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені і слабореградовані супіщані, підстелені на глибині 0,5 - 1 метр елювієм щільних карбонатних порід
42г	Темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені і слабореградовані легкосуглинкові, підстелені на глибині 0,5 - 1 метр елювієм щільних карбонатних порід
42д	Темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені і слабореградовані середньосуглинкові, підстелені на глибині 0,5 - 1 метр елювієм щільних карбонатних порід
42е	Темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені і слабореградовані важкосуглинкові і легкоглинисті, підстелені на глибині 0,5 - 1 метр елювієм щільних карбонатних порід
43в	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені супіщані на лесах, підстелених пісками і супісками
43г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені легкосуглинкові на лесах, підстелених пісками і супісками
43д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені середньосуглинкові на лесах, підстелених пісками і супісками
43е	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені важкосуглинкові і легкоглинисті на лесах, підстелених пісками і супісками

1	2
44г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені легкосуглинкові на щільних глинах та на лесових породах, підстелених з глибини 0,5 - 1 метр щільними глинами
44д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені середньосуглинкові на щільних глинах та на лесових породах, підстелених з глибини 0,5 - 1 метр щільними глинами
44е	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені важкосуглинкові і легкоглинисті на щільних глинах та на лесових породах, підстелених з глибини 0,5 - 1 метр щільними глинами
45б	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті глинисто-піщані
45в	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті супіщані
45г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові
45д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті важкосуглинкові
46в	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові супіщані
46г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові легкосуглинкові
46д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові середньосуглинкові
46е	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові важкосуглинкові
47г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глеюваті легкосуглинкові
47д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глеюваті середньосуглинкові
47е	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глеюваті важкосуглинкові
48г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глейові легкосуглинкові
48д	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глейові середньосуглинкові

1	2
48е	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені поверхнево-глейові важкосуглинкові
49в	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті супіщані
49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові
49д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті середньосуглинкові
49е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті важкосуглинкові
50в	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті супіщані
50г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові
50д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті середньосуглинкові
50е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті важкосуглинкові
51в	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті супіщані
51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові
51д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті середньосуглинкові
51е	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті важкосуглинкові
52в	Чорноземи типові слабогумусовані супіщані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %
52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 %
53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові
53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові
53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові
54г	Чорноземи типові середньогумусні легкосуглинкові
54д	Чорноземи типові середньогумусні середньосуглинкові

1	2
54е	Чорноземи типові середньогумусні важкосуглинкові
55в	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті супіщані
55г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові
55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
55е	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
56в	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті супіщані
56г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті легкосуглинкові
56д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові
56е	Чорноземи типові і легкоглинисті і чорноземи сильнореградовані середньозмиті важкосуглинкові
57в	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті супіщані
57г	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті легкосуглинкові
57д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті середньосуглинкові
57е	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті важкосуглинкові
58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові і легкоглинисті
59г	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
59д	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі середньосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
59е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
60г	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни

1	2
60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні середньосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
61г	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі легкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
61д	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі середньосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
61е	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
61є	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі середньо- і важкоглинисті та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
62г	Чорноземи звичайні легкосуглинкові в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
62д	Чорноземи звичайні середньосуглинкові в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
62е	Чорноземи звичайні важкосуглинкові і легкоглинисті в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
62є	Чорноземи звичайні середньо- і важкоглинисті в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
63г	Чорноземи звичайні лугуваті легкосуглинкові
63д	Чорноземи звичайні лугуваті середньосуглинкові
63е	Чорноземи звичайні лугуваті важкосуглинкові і легкоглинисті
64г	Чорноземи звичайні вторинно солонцюваті легкосуглинкові
64д	Чорноземи звичайні вторинно солонцюваті середньосуглинкові
64е	Чорноземи звичайні вторинно солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті
65г	Чорноземи звичайні слабозмиті легкосуглинкові
65д	Чорноземи звичайні слабозмиті середньосуглинкові
65е	Чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
66г	Чорноземи звичайні середньозмиті легкосуглинкові

1	2
66д	Чорноземи звичайні середньозмиті середньосуглинкові
66е	Чорноземи звичайні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
67г	Чорноземи звичайні сильнозмиті легкосуглинкові
67д	Чорноземи звичайні сильнозмиті середньосуглинкові
67е	Чорноземи звичайні сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
68г	Чорноземи звичайні слабодэфльовані легкосуглинкові
68д	Чорноземи звичайні слабодэфльовані середньосуглинкові
68е	Чорноземи звичайні слабодэфльовані важкосуглинкові
69г	Чорноземи звичайні середньо- і сильнодефльовані легкосуглинкові
69д	Чорноземи звичайні середньо- і сильнодефльовані середньосуглинкові
69е	Чорноземи звичайні середньо- і сильнодефльовані важкосуглинкові і легкоглинисті
70г	Чорноземи звичайні легкосуглинкові з плямами чорноземів звичайних середньо- і сильносолонцюватих більше 30 %
70д	Чорноземи звичайні середньосуглинкові з плямами чорноземів звичайних середньо- і сильносолонцюватих більше 30 %
70е	Чорноземи звичайні важкосуглинкові і легкоглинисті з плямами чорноземів звичайних середньо- і сильносолонцюватих більше 30%
71г	Чорноземи південні легкосуглинкові та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни
71д	Чорноземи південні середньосуглинкові та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни
71е	Чорноземи південні важкосуглинкові і легкоглинисті та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни
71є	Чорноземи південні середньо- і важкоглинисті та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни
72г	Чорноземи південні легкосуглинкові та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни в комплексі із солонцями степовими (10-30%)

1	2
72д	Чорноземи південні середньосуглинкові та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
72е	Чорноземи південні важкосуглинкові і легкоглинисті та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни в комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
73г	Чорноземи південні солонцюваті легкосуглинкові в комплексі із солонцями степовими (30 - 50 %)
73д	Чорноземи південні солонцюваті середньосуглинкові в комплексі із солонцями степовими (30 - 50 %)
73е	Чорноземи південні солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті в комплексі із солонцями степовими (30-50%)
73є	Чорноземи південні солонцюваті середньо- і важкоглинисті в комплексі із солонцями степовими (30 - 50 %)
74г	Чорноземи південні слабозмиті легкосуглинкові
74д	Чорноземи південні слабозмиті середньосуглинкові
74е	Чорноземи південні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
75г	Чорноземи південні середньозмиті легкосуглинкові
75д	Чорноземи південні середньозмиті середньосуглинкові
75е	Чорноземи південні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
76г	Чорноземи південні сильнозмиті легкосуглинкові
76д	Чорноземи південні сильнозмиті середньосуглинкові
76е	Чорноземи південні сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
77г	Чорноземи південні слабодэфльовані легкосуглинкові
77д	Чорноземи південні слабодэфльовані середньосуглинкові
77е	Чорноземи південні слабодэфльовані важкосуглинкові і легкоглинисті
77є	Чорноземи південні слабодэфльовані середньо- і важкоглинисті
78г	Чорноземи південні середньо- і сильнодефльовані легкосуглинкові
78д	Чорноземи південні середньо- і сильнодефльовані середньосуглинкові
78е	Чорноземи південні середньо- і сильнодефльовані важкосуглинкові і легкоглинисті

1	2
78є	Чорноземи південні середньо- і сильнодефльовані середньо- і важкоглинисті
79г	Чорноземи південні вторинно осолонцювані легкосуглинкові
79д	Чорноземи південні вторинно осолонцювані середньосуглинкові
79е	Чорноземи південні вторинно осолонцювані важкосуглинкові і легкоглинисті
79є	Чорноземи південні вторинно осолонцювані середньо- і важкоглинисті
80г	Чорноземи південні вторинно підтоплені легкосуглинкові
80д	Чорноземи південні вторинно підтоплені середньосуглинкові
80е	Чорноземи південні вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті
81г	Чорноземи південні вторинно підтоплені легкосуглинкові в комплексі із засоленими їх відмінами
81д	Чорноземи південні вторинно підтоплені середньосуглинкові в комплексі із засоленими їх відмінами
81е	Чорноземи південні вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті в комплексі із засоленими їх відмінами
82е	Чорноземи на щільних глинах важкосуглинкові і легкоглинисті несолонцюваті і слабосолонцюваті
82є	Чорноземи на щільних глинах середньо- і важкоглинисті несолонцюваті і слабосолонцюваті
83е	Чорноземи солонцюваті на щільних глинах важкосуглинкові і легкоглинисті у комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
83є	Чорноземи солонцюваті на щільних глинах середньо- і важкоглинисті у комплексі із солонцями степовими (10 - 30 %)
84е	Чорноземи солонцюваті на щільних глинах важкосуглинкові і легкоглинисті у комплексі із солонцями степовими
84є	Чорноземи солонцюваті на щільних глинах середньо- і важкоглинисті у комплексі із солонцями степовими
85е	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті

1	2
85є	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах слабозмиті середньо- і важкоглинисті
86є	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
86є	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах середньозмиті середньо- і важкоглинисті
87є	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
87є	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті середньо- і важкоглинисті
88є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах важкосуглинкові і легкоглинисті
88є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах середньо- і важкосуглинкові
89є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах слабозмиті важкосуглинкові
89є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах слабозмиті середньо- і важкоглинисті
90є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
90є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах середньозмиті середньо- і важкоглинисті
91є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
91є	Чорноземи середньо- і сильносолонцюваті на щільних глинах сильнозмиті середньо- і важкоглинисті
92б	Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті глинисто-піщані
92в	Чорноземи на пісках незмиті та слабозмиті супіщані
93б	Чорноземи на пісках середньо- та сильнозмиті глинисто-піщані
93в	Чорноземи на пісках середньо- та сильнозмиті супіщані
94б	Чорноземи на пісках дефльовані глинисто-піщані
94в	Чорноземи на пісках дефльовані супіщані
95в	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) супіщані
95г	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) легкосуглинкові

1	2
95д	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньосуглинкові
95е	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) важкосуглинкові і легкоглинисті
95є	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньо- і важкоглинисті
95ж	Чорноземи середньощебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід)
96в	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) супіщані
96г	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) легкосуглинкові
96д	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньосуглинкові
96е	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) важкосуглинкові і легкоглинисті
96є	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньо- і важкоглинисті
96ж	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньощебенюваті
97в	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) супіщані
97г	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) легкосуглинкові
97д	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньосуглинкові
97е	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) важкосуглинкові і легкоглинисті

1	2
97є	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньо- і важкоглинисті
97ж	Чорноземи щебенюваті середньозмиті та дернові на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньощебенюваті
98в	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) супіщані
98г	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) легкосуглинкові
98д	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньосуглинкові
98е	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) важкосуглинкові і легкоглинисті
98є	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові щебенюваті на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньо- і важкоглинисті
98ж	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові на елювії щільних порід (пісковиків, сланців, магматичних порід) середньощебенюваті
99в	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) супіщані
99г	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50-150 см) легкосуглинкові
99д	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) середньосуглинкові
99е	Чорноземи переважно щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) важкосуглинкові і легкоглинисті
100в	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 150 см) супіщані
100г	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 150 см) легкосуглинкові

1	2
100д	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 150 см) середньосуглинкові
100е	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 150 см) важкосуглинкові і легкоглинисті
101в	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) супіщані
101г	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) легкосуглинкові
101д	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) середньосуглинкові
101е	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині 50 - 150 см) важкосуглинкові і легкоглинисті
102в	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині більш як 150 см) супіщані
102г	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині більш як 150 см) легкосуглинкові
102д	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині більш як 150 см) середньосуглинкові
102е	Чорноземи щебенюваті слабозмиті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода на глибині більш як 150 см) важкосуглинкові і легкоглинисті
103в	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід супіщані
103г	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід легкосуглинкові
103д	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньосуглинкові
103е	Чорноземи щебенюваті середньозмиті і дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід важкосуглинкові і легкоглинисті

1	2
104в	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід супіщані
104г	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід легкосуглинкові
104д	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід середньосуглинкові
104е	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід важкосуглинкові і легкоглинисті
105в	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід слабодэфльовані супіщані
105г	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід слабодэфльовані легкосуглинкові
105д	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід слабодэфльовані середньосуглинкові
105е	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід слабодэфльовані важкосуглинкові і легкоглинисті
106в	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньо- і сильнодефльовані супіщані
106г	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньо- і сильнодефльовані легкосуглинкові
106д	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньо- і сильнодефльовані середньосуглинкові
106е	Чорноземи щебенюваті та дернові щебенюваті ґрунти на елювії щільних карбонатних порід середньо- і сильнодефльовані важкосуглинкові і легкоглинисті
107в	Темно-каштанові і слабосолонцюваті супіщані ґрунти
107г	Темно-каштанові і слабосолонцюваті легкосуглинкові ґрунти
107д	Темно-каштанові і слабосолонцюваті середньосуглинкові ґрунти

1	2
107е	Темно-каштанові слабосолонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
108в	Темно-каштанові солонцюваті супіщані ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
108г	Темно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
108д	Темно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
108е	Темно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
108є	Темно-каштанові солонцюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
109в	Темно-каштанові солонцюваті супіщані ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
109г	Темно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
109д	Темно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
109е	Темно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
109є	Темно-каштанові солонцюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
110в	Темно-каштанові слабозмиті супіщані ґрунти
110г	Темно-каштанові слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
110д	Темно-каштанові слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
110е	Темно-каштанові слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
111в	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті супіщані ґрунти
111г	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
111д	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
111е	Темно-каштанові середньо- і сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
112в	Темно-каштанові слабодэфльовані супіщані ґрунти
112г	Темно-каштанові слабодэфльовані легкосуглинкові ґрунти
112д	Темно-каштанові слабодэфльовані середньосуглинкові ґрунти

1	2
112е	Темно-каштанові слабодефльовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
112є	Темно-каштанові слабодефльовані середньо- і важкоглинисті ґрунти
113в	Темно-каштанові середньо- і сильнодефльовані супіщані ґрунти
113г	Темно-каштанові середньо- і сильнодефльовані легкосуглинкові ґрунти
113д	Темно-каштанові середньо- і сильнодефльовані середньосуглинкові ґрунти
113е	Темно-каштанові середньо- і сильнодефльовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
113є	Темно-каштанові середньо- і сильнодефльовані середньо- і важкоглинисті ґрунти
114г	Каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти
114д	Каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти
114е	Каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
115г	Каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
115д	Каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
115е	Каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
116г	Каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
116д	Каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
116е	Каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти у комплексі із солонцями (30 - 50 %)
117г	Темно-каштанові і каштанові плантажовані легкосуглинкові ґрунти
117д	Темно-каштанові і каштанові плантажовані середньосуглинкові ґрунти
117е	Темно-каштанові і каштанові плантажовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
118г	Темно-каштанові та каштанові вторинно осолонцювані легкосуглинкові ґрунти

1	2
118д	Темно-каштанові та каштанові вторинно осолонцьовані середньосуглинкові ґрунти
118е	Темно-каштанові та каштанові вторинно осолонцьовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
119г	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені легкосуглинкові
119д	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені середньосуглинкові
119е	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті
120г	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені легкосуглинкові в комплексі з їх засоленими відмінами
120д	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені середньосуглинкові в комплексі з їх засоленими відмінами
120е	Темно-каштанові та каштанові ґрунти вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті в комплексі з їх засоленими відмінами
121в	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни супіщані
121г	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові
121д	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові
121е	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни важкосуглинкові і легкоглинисті
122г	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти легкосуглинкові
122д	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти середньосуглинкові
122е	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти важкосуглинкові і легкоглинисті
123г	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти легкосуглинкові
123д	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти середньосуглинкові

1	2
123е	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакові ґрунти важкосуглинкові і легкоглинисті
124в	Лучно-чорноземні супіщані ґрунти та їх слабосолонцюваті відміни у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
124г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти та їх слабосолонцюваті відміни у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
124д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти та їх слабосолонцюваті відміни у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
124е	Лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти та їх слабосолонцюваті відміни у комплексі із солонцями (10 - 30 %)
125г	Лучно-чорноземні середньо- і сильносолонцюваті солончакові легкосуглинкові ґрунти
125д	Лучно-чорноземні середньо- і сильносолонцюваті солончакові середньосуглинкові ґрунти
125е	Лучно-чорноземні середньо- і сильносолонцюваті солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
125є	Лучно-чорноземні середньо- і сильносолонцюваті солончакові середньо- і важкоглинисті ґрунти
126г	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
126д	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
126е	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові важкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
126є	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
127г	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
127д	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
127е	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові важкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
127є	Лучно-чорноземні солонцюваті солончакові середньо- і важкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
128г	Лучно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти
128д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти
128е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти

1	2
129г	Лучно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти з плямами солончакових їх відмін (10 - 30 %)
129д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти з плямами солончакових їх відмін (10 - 30 %)
129е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти з плямами солончакових їх відмін (10 - 30 %)
130г	Лучно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти з плямами солончакових їх відмін (30 - 50 %)
130д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти з плямами солончакових їх відмін (30 - 50 %)
130е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і глинисті ґрунти з плямами солончакових їх відмін (30 - 50 %)
130є	Лучно-каштанові солонцюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти з плямами солончакових їх відмін (30 - 50 %)
131г	Лучно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
131д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
131е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
131є	Лучно-каштанові солонцюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
132г	Лучно-каштанові солонцюваті легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
132д	Лучно-каштанові солонцюваті середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
132е	Лучно-каштанові солонцюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
132є	Лучно-каштанові солонцюваті середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
133б	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни глинисто-піщані
133в	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни супіщані
133г	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові
133д	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньосуглинкові

1	2
133е	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни важкосуглинкові і легкоглинисті
133є	Лучні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни середньо- і важкоглинисті
134б	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені глинисто-піщані ґрунти
134в	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені супіщані ґрунти
134г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти
134д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти
134е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
135в	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені супіщані ґрунти
135г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти
135д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти
135е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
135є	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті засолені середньо- і важкоглинисті ґрунти
136в	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні слабосолонцюваті і засолені супіщані ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
136г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні слабосолонцюваті і засолені легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
136д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні слабосолонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
136е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні слабосолонцюваті і засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)

1	2
136є	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні слабосолонцюваті і засолені середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
137в	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені супіщані ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
137г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
137д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
137е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
137є	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні середньо- і сильносолонцюваті і засолені середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (10 - 30 %)
138в	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені супіщані ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50%)
138г	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені легкосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50%)
138д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені середньосуглинкові ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50%)
138е	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
138є	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні солонцюваті і засолені середньо- і важкоглинисті ґрунти в комплексі із солонцями (30 - 50 %)
139г	Мочаристі і мочарні незасолені легкосуглинкові ґрунти та поєднання з їх переважанням
139д	Мочаристі і мочарні незасолені середньосуглинкові ґрунти та поєднання з їх переважанням
139е	Мочаристі і мочарні незасолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти та поєднання з їх переважанням

1	2
140д	Мочаристі і мочарні засолені середньосуглинкові ґрунти та поєднання з їх переважанням
140е	Мочаристі і мочарні засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти та поєднання з їх переважанням
141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти
142	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні осушені ґрунти
143	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти
144	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солонцюватосолончакові осушені ґрунти
145	Торфовоболотні ґрунти і торфовища мілкі неосушені
146	Торфовоболотні ґрунти і торфовища мілкі осушені
147	Торфовоболотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені пісками, неосушені
148	Торфовоболотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені пісками, осушені
149	Торфовоболотні ґрунти і торфовища мілкі, підстелені лучним мергелем, осушені
150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, неосушені
151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені
152	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, неосушені
153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені
154	Торфовоболотні ґрунти і торфовища солончакові неосушені
155	Торфовоболотні ґрунти і торфовища солонцюватосолончакові осушені
156	Болотні ґрунти і торфовища у поєднанні з дерново-підзолистими ґрунтами (10 - 30 %)
157	Болотні ґрунти і торфовища у поєднанні з дерново-підзолистими ґрунтами (30 - 50 %)
158	Торфові ґрунти верхових та перехідних боліт
159д	Солонці лучно-степові глибокі середньосуглинкові

1	2
159е	Солонці лучно-степові глибокі важкосуглинкові і легкоглинисті
160г	Солонці лучно-степові неглибокі та середньоглибокі солончакуваті легкосуглинкові
160д	Солонці лучно-степові неглибокі та середньоглибокі солончакуваті середньосуглинкові
160е	Солонці лучно-степові неглибокі та середньо-глибокі солончакуваті важкосуглинкові і легкоглинисті
160є	Солонці лучно-степові неглибокі та середньоглибокі солончакуваті середньо- і важкоглинисті
161г	Солонці лучно-степові коркові та неглибокі содово-засолені легкосуглинкові
161д	Солонці лучно-степові коркові та неглибокі содово-засолені середньосуглинкові
162д	Солонці лучні глибокі солончакові середньосуглинкові
162е	Солонці лучні глибокі солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті
162є	Солонці лучні глибокі солончакові середньо- і важкоглинисті
163д	Солонці лучні неглибокі і середньоглибокі солончакові середньосуглинкові
163е	Солонці лучні неглибокі і середньоглибокі солончакові важкосуглинкові
163є	Солонці лучні неглибокі і середньоглибокі солончакові середньо- і важкоглинисті
164б	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами глинисто-піщані
164в	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами супіщані
164г	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами легкосуглинкові
164д	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами середньосуглинкові
164е	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами важкосуглинкові і легкоглинисті
164є	Солончаки та їх комплекси з сильнозасоленими ґрунтами середньо- і важкоглинисті
165в	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильнооолоділі супіщані ґрунти та солоди

1	2
165г	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі легкосуглинкові ґрунти та солоди
165д	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди
166г	Лучно-чорноземні глеюваті і глейові подові легкосуглинкові ґрунти
166д	Лучно-чорноземні глеюваті і глейові подові середньосуглинкові ґрунти
166е	Лучно-чорноземні глеюваті і глейові подові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
167г	Лучно-каштанові глеюваті і глейові подові легкосуглинкові ґрунти
167д	Лучно-каштанові глеюваті і глейові подові середньосуглинкові ґрунти
167е	Лучно-каштанові глеюваті і глейові подові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
168г	Лучно-каштанові глейові солончакові легкосуглинкові ґрунти
168д	Лучно-каштанові глейові солончакові середньосуглинкові ґрунти
168е	Лучно-каштанові глейові солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
169г	Лучно-каштанові глейові солончакові легкосуглинкові ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (10 - 30 %)
169д	Лучно-каштанові глейові солончакові середньосуглинкові ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (10 - 30 %)
169е	Лучно-каштанові глейові солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (10 - 30 %)
170	Лучно-каштанові глейові солончакові ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (30 - 50 %)
171г	Дернові осолоділі ґрунти легкосуглинкові та глеєсолоді подів
171д	Дернові осолоділі ґрунти середньосуглинкові та глеєсолоді подів
171е	Дернові осолоділі ґрунти важкосуглинкові і легкоглинисті та глеєсолоді подів

1	2
172г	Дернові глейові солончакові легкосуглинкові ґрунти подів
172д	Дернові глейові солончакові середньосуглинкові ґрунти подів
172е	Дернові глейові солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти подів
173є	Чорноземно-лучні солонцюваті оглеєні та каштаново-солонцюваті оглеєні солончакуваті і солончакові середньо- і важкоглинисті ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (10 - 30 %)
174г	Чорноземно-лучні солонцюваті оглеєні та каштаново-лучні солонцюваті оглеєні солончакуваті і солончакові легкосуглинкові ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (30 - 50 %)
174д	Чорноземно-лучні солонцюваті оглеєні та каштаново-лучні солонцюваті оглеєні солончакуваті і солончакові середньосуглинкові ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (30 - 50 %)
174е	Чорноземно-лучні солонцюваті оглеєні та каштаново-лучні солонцюваті оглеєні солончакуваті і солончакові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти подів в комплексі із солонцями солончаковими (30 - 50 %)
175б	Дернові неглибокі глеюваті глинисто-піщані ґрунти
175в	Дернові неглибокі глеюваті супіщані ґрунти
175г	Дернові неглибокі глеюваті легкосуглинкові ґрунти
175д	Дернові неглибокі глеюваті середньосуглинкові ґрунти
175е	Дернові неглибокі глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
176б	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
176в	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни
176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті середньосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
176е	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти та їх опідзолені відміни
177б	Дернові неглибокі глейові глинисто-піщані ґрунти

1	2
177в	Дернові неглибокі глейові супіщані ґрунти
177г	Дернові неглибокі глейові легкосуглинкові ґрунти
177д	Дернові неглибокі глейові середньосуглинкові ґрунти
177е	Дернові неглибокі глейові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
178б	Дернові глибокі глейові глинисто-піщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178в	Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти та їх опідзолені відміни
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
178д	Дернові глибокі глейові середньосуглинкові ґрунти та їх опідзолені відміни
178е	Дернові глибокі глейові важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти та їх опідзолені відміни
179б	Дернові глейові осушені глинисто-піщані ґрунти
179в	Дернові глейові осушені супіщані ґрунти
179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти
179д	Дернові глейові осушені середньосуглинкові ґрунти
179е	Дернові глейові осушені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
180б	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні глинисто-піщані ґрунти
180в	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні супіщані ґрунти
180г	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні легкосуглинкові ґрунти
180д	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні середньосуглинкові ґрунти
180е	Дернові опідзолені поверхнево-оглеєні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
181б	Дернові глейові карбонатні глинисто-піщані ґрунти
181в	Дернові глейові карбонатні супіщані ґрунти
181г	Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти
181д	Дернові глейові карбонатні середньосуглинкові ґрунти
182г	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті неоглеєні і глеюваті незмиті і слабозмиті легкосуглинкові ґрунти

1	2
182д	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті неоглеєні і глеюваті незмиті і слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
182е	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті неоглеєні і глеюваті незмиті і слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
183г	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті, бурі гірсько-лісові опідзолені глейові та поверхнево-оглеєні незмиті і слабозмиті легкосуглинкові ґрунти
183д	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті, бурі гірсько-лісові опідзолені глейові та поверхнево-оглеєні незмиті і слабозмиті середньосуглинкові ґрунти
183е	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті, бурі гірсько-лісові опідзолені глейові та поверхнево-оглеєні незмиті і слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
184г	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті середньо- та сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
184д	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті середньо- та сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
184е	Буроземно-підзолисті, дерново-буроземно-підзолисті середньо- та сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
185в	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах супіщані
185г	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах легкосуглинкові
185д	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах середньосуглинкові
185е	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах важкосуглинкові і легкоглинисті
186г	Дерново-буроземні та лучно-буроземні глейові ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах легкосуглинкові
186д	Дерново-буроземні та лучно-буроземні глейові ґрунти на алювіальних і делювіальних відкладах середньосуглинкові
187б	Дерново-буроземні та лучно-буроземні неглибокі ґрунти, підстелені ріняками глинисто-піщані
187в	Дерново-буроземні та лучно-буроземні неглибокі ґрунти, підстелені ріняками супіщані

1	2
187г	Дерново-буроземні та лучно-буроземні легкосуглинкові неглибокі ґрунти, підстелені ріняками
188б	Дерново-буроземні і дернові слаборозвинені ріняково-щебенюваті глинисто-піщані ґрунти
188в	Дерново-буроземні і дернові слаборозвинені ріняково-щебенюваті супіщані ґрунти
188г	Дерново-буроземні середньощебенюваті і дернові слаборозвинені ріняково-щебенюваті легкосуглинкові ґрунти
188з	Дерново-буроземні сильнощебенюваті і дернові слаборозвинені ріняково-щебенюваті ґрунти
189в	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні супіщані щебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
189г	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні легкосуглинкові щебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
189д	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні середньосуглинкові щебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
189е	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
189ж	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні середньощебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
189з	Бурі гірсько-лісові, гірсько-лучні та дерново-буроземні сильнощебенюваті ґрунти полонинського поясу вище 1100 метрів над рівнем моря
190в	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
190г	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря

1	2
190д	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
190е	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
190ж	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
190з	Бурі і гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощебенюваті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
191в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
191г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
191д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
191е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
191ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
191з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощебенюваті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
192в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щебенюваті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря

1	2
192г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щебенюваті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
192д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
192е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові щебенюваті і легкоглинисті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
192ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
192з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощебенюваті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
193г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щебенюваті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
193д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
193е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові щебенюваті і легкоглинисті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
193ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
193з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощебенюваті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
194в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щебенюваті слабозмиті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря

1	2
194г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові ґрунти щебенюваті слабозмиті помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
194д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті слабозмиті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
194е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті слабозмиті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
194ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті слабозмиті ґрунти помірно холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
194з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощебенюваті слабозмиті ґрунти помірно-холодного поясу від 800 метрів до 1100 метрів над рівнем моря
195в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щебенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
195г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щебенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
195д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щебенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
195е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
195ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощебенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря

1	2
195з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощепенюваті слабозмиті ґрунти прохолодного поясу від 500 метрів до 800 метрів над рівнем моря
196в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі супіщані щепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
196г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі легкосуглинкові щепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
196д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньосуглинкові щепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
196е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
196ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі середньощепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
196з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі сильнощепенюваті слабозмиті ґрунти помірного поясу від 250 метрів до 500 метрів над рівнем моря
197в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі супіщані щепенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
197г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі легкосуглинкові щепенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
197д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі середньосуглинкові щепенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
197е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі важкосуглинкові і легкоглинисті щепенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря

1	2
197ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі середньощебенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
197з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі сильнощебенюваті слабозмиті ґрунти теплого поясу до 250 метрів над рівнем моря
198в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні супіщані неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
198г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні легкосуглинкові неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
198д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні середньосуглинкові неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
198ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні середньощебенюваті неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
198з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні сильнощебенюваті неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
198к	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні кам'яністі неглибокі щебенюваті і кам'яністі ґрунти
199в	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні супіщані щебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні легкосуглинкові щебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні середньосуглинкові щебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні важкосуглинкові і легкоглинисті щебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199ж	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні середньощебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199з	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні сильнощебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті ґрунти
199к	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні щебенюваті і кам'яністі середньо- і сильнозмиті кам'яністі ґрунти
200г	Бурі гірські остеповілі щебенюваті легкосуглинкові ґрунти на карбонатних породах

1	2
200д	Бурі гірські остеповілі щебенюваті середньосуглинкові ґрунти на карбонатних породах
200ж	Бурі гірські остеповілі середньощебенюваті ґрунти на карбонатних породах
200з	Бурі гірські остеповілі сильнощебенюваті ґрунти на карбонатних породах
201г	Бурі гірські остеповілі щебенюваті легкосуглинкові ґрунти на безкарбонатних породах
201д	Бурі гірські остеповілі щебенюваті середньосуглинкові ґрунти на безкарбонатних породах
201ж	Бурі гірські остеповілі середньощебенюваті ґрунти на безкарбонатних породах
201з	Бурі гірські остеповілі сильнощебенюваті ґрунти на безкарбонатних породах
202г	Бурі гірські остеповілі щебенюваті середньо- та сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти
202д	Бурі гірські остеповілі щебенюваті середньо- та сильнозмиті середньосуглинкові ґрунти
202ж	Бурі гірські остеповілі середньо- та сильнозмиті середньощебенюваті ґрунти
202з	Бурі гірські остеповілі середньо- та сильнозмиті сильнощебенюваті ґрунти
203е	Коричневі щебенюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 - 100 см
204е	Коричневі щебенюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см
205д	Коричневі щебенюваті середньосуглинкові ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я
205е	Коричневі щебенюваті важкосуглинкові ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я
206д	Передгірські чорноземи слабозмиті середньосуглинкові подекуди щебенюваті
206е	Передгірські чорноземи слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті подекуди щебенюваті
206ж	Передгірські чорноземи слабозмиті середньощебенюваті

1	2
206з	Передгірські чорноземи слабозмиті сильнощепенюваті
207д	Передгірські чорноземи середньо- і сильнозмиті середньосуглинкові переважно щепенюваті
207е	Передгірські чорноземи середньо- і сильнозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті переважно щепенюваті
207ж	Передгірські чорноземи середньо- і сильнозмиті середньощепенюваті
207з	Передгірські чорноземи середньо- і сильнозмиті сильнощепенюваті
208б	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти
208в	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти
208г	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти
208д	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті середньосуглинкові ґрунти
208е	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
209г	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти
209д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти
209е	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
210в	Намиті лучні супіщані ґрунти
210г	Намиті лучні легкосуглинкові ґрунти
210д	Намиті лучні середньосуглинкові ґрунти
210е	Намиті лучні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
211в	Рекультивовані супіщані ґрунти з насипним гумусованим шаром
211г	Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти з насипним гумусовим шаром
211д	Рекультивовані середньосуглинкові ґрунти з насипним гумусовим шаром
211е	Рекультивовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти з насипним гумусовим шаром

1	2
212б	Рекультивовані глинисто-піщані ґрунти без насипного гумусового шару
212в	Рекультивовані супіщані ґрунти без насипного гумусового шару
212г	Рекультивовані легкосуглинкові ґрунти без насипного гумусового шару
212д	Рекультивовані середньосуглинкові ґрунти без насипного гумусового шару
212е	Рекультивовані важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти без насипного гумусового шару
213	Рекультивовані торфові ґрунти
214	Ґрунти рисових чеків
215а	Розмиті піщані ґрунти і відходи рихлих піщаних порід
215б	Розмиті глинисто-піщані ґрунти і відходи рихлих піщаних порід
215в	Розмиті супіщані ґрунти і відходи рихлих (піщаних і лесовидних) порід
215г	Розмиті легкосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід
215д	Розмиті середньосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід
215е	Розмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід
216е	Розмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти і відходи дочетвертинних глин
216є	Розмиті середньо- і важкоглинисті ґрунти і відходи дочетвертинних глин
217	Розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід
218	Розмиті ґрунти і виходи елювію магматичних та метаморфічних порід і пісковиків
219	Сучасні руслові відклади
220	Зольники
221	Комплекси деформованих ґрунтів на ділянках активних зсувів
222	Комплекси деформованих ґрунтів на ділянках пасивних зсувів

1	2
Позначення для кожного класу механічного складу літерами	
а	піщані ґрунти
б	глинисто-піщані ґрунти
в	супіщані ґрунти
г	легкосуглинкові ґрунти
д	середньосуглинкові ґрунти
е	важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
є	середньо- і важкоглинисті ґрунти
ж	середньощебенюваті ґрунти
з	сильнощебенюваті ґрунти
к	кам'яністі ґрунти

ДОДАТКОВІ ПОЗНАЧЕННЯ

29' – світло-сірі опідзолені ґрунти

49' – темно-сірі опідзолені слабозмиті ґрунти

50' – темно-сірі опідзолені середньозмиті ґрунти

51' – темно-сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти

111' – темно-каштанові сильнозмиті ґрунти

133'– 138' – перед назвою відповідних агрогруп додається «заплавні»

210' – перед назвою відповідних агрогруп додається «заплавні»

141' – 145' - перед назвою відповідних агрогруп додається «заплавні»

175' – 179', 181' – те ж, але додаткові групи вводяться тільки для господарств зони Полісся

141'' – лучно-болотні ґрунти

141''' – заплавні лучно-болотні ґрунти

143'' – лучно-болотні солончакові ґрунти

143''' – заплавні лучно-болотні солончакові ґрунти

182' – буроземно-підзолесті слабозмиті ґрунти

183' – буроземно-підзолесті глейові та поверхнево-оглеєні слабозмиті ґрунти

184' – буроземно-підзолесті сильнозмиті ґрунти

ПЕРЕЛІК ОСОБЛИВО ЦІННИХ ГРУП ҐРУНТІВ

№	Шифр	Повна назва агропромислової групи ґрунтів	Відмітка про цінність
1	2	3	4
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Поліська Західна			
1	6в	Дерново-підзолисті неоглеєні ґрунти на супіщаних відкладах та підстелені мореною, суглинками та елювієм масивно-кристалічних порід глибше 1 м, супіщані	Р
2	6г	Дерново-підзолисті неоглеєні ґрунти на супіщаних відкладах та підстелені мореною, суглинками та елювієм масивно-кристалічних порід глибше 1 м, легкосуглинкові	Р
3	7г	Дерново-підзолисті неоглеєні ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р
4	8г	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на супіщаних відкладах легкосуглинкові	Р
5	10г	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глеюваті і неоглеєні ґрунти, підстелені карбонатними породами з глибини 0.5 – 1.5 м, легкосуглинкові	Р
6	13г	Підзолисто-дернові легкосуглинкові ґрунти	Р
7	29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	Р
8	30г	Ясно-сірі і сірі опідзолені ґрунти на лесах, підстелених елювієм щільних карбонатних порід на глибині 0.5 – 1.0 м, легкосуглинкові	Р
9	33г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові глеюваті ґрунти	Р
10	40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти	Р
11	40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
12	41в	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти	Р
13	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
14	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
15	45в	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті супіщані	Р
16	45г	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені легкосуглинкові глеюваті	Р
17	45д	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті середньосуглинкові	Р
18	52г	Чорноземи типові слабогумусовані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 % легкосуглинкові	Р

*Примітка: З – загальнодержавного значення, Р – регіонального значення

Продовження додатка Б

1	2	3	4
19	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	3
20	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
21	100г	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода – глибина 150 см) легкосуглинкові	Р
22	100д	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода – глибина 150 см) середньосуглинкові	Р
23	100е	Чорноземи щебенюваті на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода – глибина 150 см) важкосуглинкові	Р
24	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	3
25	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	3
26	151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо – і середньорозкладені, осушені	Р
27	153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені	Р
28	176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни легкосуглинкові	Р
29	176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни середньосуглинкові	Р
30	179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
31	179д	Дернові глейові осушені середньосуглинкові ґрунти	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Поліська Правобережна			
1	7г	Дерново-підзолисті неоглеєні ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р
2	8г	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на супіщаних відкладах легкосуглинкові	Р
3	9в	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на суглинкових відкладах супіщані	Р
4	9г	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р
5	13в	Підзолисто-дернові супіщані ґрунти	Р
6	13г	Підзолисто-дернові легкосуглинкові ґрунти	Р
7	27г	Дерново-підзолисті глейові, осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
8	29в	Ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти	Р
9	29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	Р
10	29д	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти	Р
11	33в	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти	Р

Продовження додатка Б

1	2	3	4
12	33г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові глеюваті ґрунти	Р
13	33д	Ясно-сірі і сірі опідзолені глеюваті середньосуглинкові ґрунти	Р
14	40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти	Р
15	40д	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
16	41в	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти	Р
17	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
18	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
19	45в	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті супіщані	Р
20	45г	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені легкосуглинкові глеюваті	Р
21	45д	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті середньосуглинкові	Р
22	52г	Чорноземи типові слабогумусовані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами до 30 % легкосуглинкові	Р
23	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	З
24	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	З
25	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	Р
26	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	Р
27	151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені	Р
28	153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені	Р
29	179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
30	179д	Дернові глейові осушені середньосуглинкові ґрунти	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Поліська Лівобережна			
1	7г	Дерново-підзолисті неоглеєні ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р
2	9в	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на суглинкових відкладах супіщані	Р
3	9г	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р

Продовження додатка Б

1	2	3	4
4	13г	Підзолисто-дернові легкосуглинкові ґрунти	Р
5	29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	Р
6	40в	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані супіщані ґрунти	Р
7	40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
8	40д	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
9	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
10	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
11	45в	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті супіщані	Р
12	45г	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені легкосуглинкові глеюваті	Р
13	52в	Чорноземи типові слабогумусовані супіщані*	Р
14	52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові*	Р
15	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	З
16	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	Р
17	151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені	Р
18	153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені осушені	Р
19	176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни легкосуглинкові	Р
20	176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни середньосуглинкові	Р
21	179г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Лісостепова Західна			
1	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
2	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
3	41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані ґрунти важкосуглинкові	Р
4	45г	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені легкосуглинкові глеюваті	Р
5	45д	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті середньосуглинкові	Р

Продовження додатка Б

1	2	3	4
6	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	3
7	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
8	53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові	3
9	54д	Чорноземи типові середньосуглинкові середньогумусні	3
10	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	3
11	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти, суглинкові та легкоглинисті*	3
12	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	3
13	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	3
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Лісостепова Правобережна			
1	41г	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно- сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти	Р
2	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно- сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
3	41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно- сірі сильнореградовані ґрунти важкосуглинкові	Р
4	41л	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно- сірі сильнореградовані ґрунти легкоглинисті	Р
5	53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові	3
6	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
7	53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові	3
8	53л	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкоглинисті	3
9	54г	Чорноземи типові легкосуглинкові середньогумусні	3
10	54д	Чорноземи типові середньосуглинкові середньогумусні	3
11	54е	Чорноземи типові важкосуглинкові середньогумусні	3
12	54л	Чорноземи типові середньогумусні легкоглинисті	3
13	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	3
14	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	3
15	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	3
16	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	3

1	2	3	4
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Лісостепова Лівобережна			
1	41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані середньосуглинкові ґрунти	Р
2	41е	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані ґрунти важкосуглинкові	Р
3	41л	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані ґрунти легкоглинисті	Р
4	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
5	53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові	3
6	53л	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкоглинисті	3
7	54д	Чорноземи типові середньосуглинкові середньогумусні	3
8	54е	Чорноземи типові важкосуглинкові середньогумусні	3
9	54л	Чорноземи типові середньогумусні легкоглинисті	3
10	58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові	3
11	58л	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкоглинисті	3
12	59д	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі середньосуглинкові*	3
13	59е	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі важкосуглинкові*	3
14	59л	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі легкоглинисті*	3
15	60л	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкоглинисті*	3
16	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	Р
17	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова Придунайська			
1	58д	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі середньосуглинкові	3
2	58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові	3
3	58л	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкоглинисті	3
4	59д	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі середньосуглинкові*	3
5	59е	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі важкосуглинкові*	3

Продовження додатка Б

1	2	3	4
6	59л	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі легкоглинисті*	3
7	60г	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* легкосуглинкові	3
8	60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* середньосуглинкові	3
9	60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* важкосуглинкові	3
10	60л	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* легкоглинисті	3
11	121д	Лучно-чорноземні ґрунти* середньосуглинкові	Р
12	121е	Лучно-чорноземні ґрунти* важкосуглинкові	Р
13	121л	Лучно-чорноземні ґрунти* легкоглинисті	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова Правобережна			
1	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
2	53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові	3
3	53л	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкоглинисті	3
4	54г	Чорноземи типові легкосуглинкові середньогумусні	3
5	54е	Чорноземи типові важкосуглинкові середньогумусні	3
6	54л	Чорноземи типові середньогумусні легкоглинисті	3
7	58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові	3
8	58л	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкоглинисті	3
9	59г	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі* легкосуглинкові	Р
10	59д	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі* середньосуглинкові	3
11	59е	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі* важкосуглинкові	3
12	59л	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі* легкоглинисті	3
13	60г	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* легкосуглинкові	3
14	60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* середньосуглинкові	3
15	59л	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі* легкоглинисті	3

Продовження додатка Б

1	2	3	4
16	60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* важкосуглинкові	3
17	60л	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні* легкоглинисті	3
18	61д	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі* середньосуглинкові	3
19	121г	Лучно-чорноземні ґрунти* легкосуглинкові	3
20	121е	Лучно-чорноземні ґрунти* важкосуглинкові	Р
21	121л	Лучно-чорноземні ґрунти* легкоглинисті	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова Лівобережна			
1	53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані середньосуглинкові	3
2	53е	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані важкосуглинкові	3
3	53л	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкоглинисті	3
4	54е	Чорноземи типові важкосуглинкові середньогумусні	3
5	54л	Чорноземи типові середньогумусні легкоглинисті	3
6	58г	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкосуглинкові	3
7	58д	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі середньосуглинкові	3
8	58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові	3
9	58л	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі легкоглинисті	3
10	59г	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі легкосуглинкові*	3
11	59д	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі середньосуглинкові*	3
12	59е	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі важкосуглинкові*	3
13	59л	Чорноземи звичайні малогумусні глибокі легкоглинисті*	3
14	60г	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкосуглинкові*	3
15	60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні середньосуглинкові*	3
16	60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові*	3
17	60л	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкоглинисті*	3
18	121г	Лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти*	3

Продовження додатка Б

1	2	3	4
19	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	3
20	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	3
21	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	3
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова посушлива Придунайська			
1	60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні середньосуглинкові*	3
2	60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові*	3
3	71д	Чорноземи південні середньосуглинкові*	Р
4	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
5	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	Р
6	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова посушлива Правобережна			
1	61д	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі середньосуглинкові*	3
2	61е	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі важкосуглинкові*	3
3	61л	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі легкоглинисті*	3
4	71д	Чорноземи південні середньосуглинкові*	Р
5	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
6	71л	Чорноземи південні легкоглинисті*	Р
7	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	Р
8	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	Р
9	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова посушлива Лівобережна			
1	58е	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові	3
2	59г	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі легкосуглинкові*	3
3	59в	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі середньосуглинкові*	3
4	59е	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі важкосуглинкові*	3
5	59л	Чорноземи звичайні мало гумусні глибокі легкоглинисті*	3

Продовження додатка Б

1	2	3	4
6	60г	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкосуглинкові*	3
7	60д	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні середньосуглинкові*	3
8	60е	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові*	3
9	60л	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні легкоглинисті*	3
10	61г	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі легкосуглинкові*	3
11	61д	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі середньосуглинкові*	3
12	61е	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі важкосуглинкові*	3
13	61л	Чорноземи звичайні малогумусні неглибокі легкоглинисті*	3
14	71д	Чорноземи південні середньосуглинкові*	Р
15	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
16	71л	Чорноземи південні легкоглинисті*	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Степова посушлива Північно-Кримська			
1	71д	Чорноземи південні середньосуглинкові*	Р
2	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
3	71л	Чорноземи південні легкоглинисті*	Р
4	121д	Лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти*	Р
5	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	Р
6	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Сухостепова Присиваська			
1	71д	Чорноземи південні середньосуглинкові*	Р
2	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
3	71л	Чорноземи південні легкоглинисті*	Р
4	71е	Чорноземи південні середньо- та важкоглинисті*	Р
5	107е	Темно-каштанові ґрунти важкосуглинкові*	Р
6	107л	Темно-каштанові ґрунти легкоглинисті*	Р
7	117е	Темно-каштанові і каштанові плантажовані ґрунти важкосуглинкові	Р
8	117л	Темно-каштанові і каштанові плантажовані ґрунти легкоглинисті	Р
9	214	Ґрунти рисових чеків	Р

Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Передкарпаття			
1	2	3	8
1	13г	Підзолисто-дернові легкосуглинкові ґрунти	Р
2	13д	Підзолисто-дернові середньосуглинкові ґрунти	Р
3	27г	Дерново-підзолисті глейові, осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
4	27д	Дерново-підзолисті глейові, осушені середньосуглинкові ґрунти	Р
5	28г	Дерново-підзолисті поверхневооглеєні, осушені легкосуглинкові ґрунти	Р
6	28д	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні, осушені середньосуглинкові ґрунти	Р
7	28л	Дерново-підзолисті поверхнево-оглеєні, осушені ґрунти легкоглинисті	Р
8	40г	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти	Р
9	40д	Темно-сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти	Р
10	40е	Темно-сірі опідзолені ґрунти важкосуглинкові	Р
11	41д	Чорноземи опідзолені середньосуглинкові	Р
12	41е	Чорноземи опідзолені важкосуглинкові	Р
13	45г	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені легкосуглинкові глеюваті	Р
14	45д	Темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті середньосуглинкові	Р
15	151	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені	Р
16	153	Торфовища середньоглибокі і глибокі сильнорозкладені, осушені	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Карпати			
1	176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни легкосуглинкові	Р
2	176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни середньосуглинкові	Р
3	185г	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних та делювіальних відкладах легкосуглинкові	Р
4	185д	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних та делювіальних відкладах середньосуглинкові	Р
5	185е	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних та делювіальних відкладах важкосуглинкові	Р
6	192г	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі щебенюваті ґрунти помірного поясу (від 250 до 500 м над рівнем моря) легкосуглинкові	Р

Продовження додатка Б

1	2	3	8
7	192д	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі щебенюваті ґрунти помірного поясу (від 250 до 500 м над рівнем моря) середньосуглинкові	Р
8	192е	Бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі щебенюваті ґрунти помірного поясу (від 250 до 500 м над рівнем моря) важкосуглинкові	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Закарпаття			
1	9г	Дерново-підзолисті глеюваті ґрунти на суглинкових відкладах легкосуглинкові	Р
2	176г	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни легкосуглинкові	Р
3	176д	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни середньосуглинкові	Р
4	176е	Дернові глибокі неоглеєні і глеюваті ґрунти та їх опідзолені відміни важкосуглинкові	Р
5	179д	Дернові глейові, осушені середньосуглинкові ґрунти	Р
6	185г	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алюві-альних та делювіальних відкладах легкосуглинкові	Р
7	185д	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних та делювіальних відкладах середньосуглинкові	Р
8	185е	Дерново-буроземні та лучно-буроземні ґрунти на алювіальних та делювіальних відкладах важкосуглинкові	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Кримські гори і передгір'я			
1	71е	Чорноземи південні важкосуглинкові*	Р
2	71л	Чорноземи південні легкоглинисті*	Р
3	100е	Чорноземи на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода – глибина 150 см) важкосуглинкові	Р
4	100л	Чорноземи на елювії щільних карбонатних порід (щільна порода – глибина 150 см) легкоглинисті	Р
5	121е	Лучно-чорноземні ґрунти важкосуглинкові*	З
6	121л	Лучно-чорноземні ґрунти легкоглинисті*	З
7	200г	Бурі гірські остеповілі ґрунти на карбонатних породах легкосуглинкові	Р
8	200д	Бурі гірські остеповілі ґрунти на карбонатних породах середньосуглинкові	Р
9	200е	Бурі гірські остеповілі ґрунти на карбонатних породах важкосуглинкові	Р
10	200л	Бурі гірські остеповілі ґрунти на карбонатних породах легкоглинисті	Р

Продовження додатка Б

1	2	3	4
11	201д	Бурі гірські остеповілі ґрунти на безкарбонатних породах середньосуглинкові	Р
12	201е	Бурі гірські остеповілі ґрунти на безкарбонатних породах важкосуглинкові	Р
13	201л	Бурі гірські остеповілі ґрунти на безкарбонатних породах легкоглинисті	Р
14	205г	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я легкосуглинкові	Р
15	205д	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я середньосуглинкові	Р
16	205е	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я важкосуглинкові	Р
17	205л	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я легкоглинисті	Р
Перелік особливо цінних груп ґрунтів провінції Південний берег Криму			
1	203е	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см важкосуглинкові	Р
2	203еж	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см важкосуглинкові середньощебенюваті	Р
3	203ек	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см важкосуглинкові кам'яністі	Р
4	203ез	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см важкосуглинкові сильнощебенюваті	Р
5	203л	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см середньосуглинкові	Р
6	203лж	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи 50 – 100 см легкоглинисті середньощебенюваті	Р
7	204е	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см важкосуглинкові	Р

Закінчення додатка Б

1	2	3	4
8	204еж	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см важкосуглинкові середньощебенюваті	Р
9	204ек	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см важкосуглинкові кам'яністі	Р
10	204ез	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см важкосуглинкові сильнощебенюваті	Р
11	204л	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см легкоглинисті	Р
12	204лж	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см легкоглинисті середньощебенюваті	Р
13	204лк	Коричневі щебенюваті ґрунти Південного узбережжя Криму з глибиною залягання щільної породи понад 100 см легкоглинисті кам'яністі	Р
14	205д	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я середньосуглинкові	Р
15	205дж	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я середньосуглинкові середньощебенюваті	Р
16	205е	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я важкосуглинкові	Р
17	205еж	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я важкосуглинкові середньощебенюваті	Р
18	205л	Коричневі щебенюваті ґрунти та передгірські чорноземи Західного і Східного Передгір'я легкоглинисті	Р

Примітки:

1. Перелік особливо цінних груп ґрунтів складено відповідно до матеріалів природно-сільськогосподарського районування території України.

2. Знаком «*» позначені агровиробничі групи ґрунтів, зі складу яких вилучені солонцюваті, засолені та осолоділі ґрунти.

3. Символом «З» у графі «Відмітка про особливу цінність» позначені групи ґрунтів загальнодержавного значення, а символом «Р» – регіонального значення.

**Витяг з технічної документації
про нормативну грошову оцінку земельної ділянки**

Назва земельної ділянки
Місцезнаходження
Власник (користувач)
Місцезнаходження власника (користувача)
Площа земельної ділянки, м ²
Середня вартість земельної ділянки, грн./м ²
Економіко-планувальна зона
Коефіцієнт Км2
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони
Сукупний коефіцієнт Км3
Коефіцієнт Кф
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки Кі
Нормативна грошова оцінка м ² земельної ділянки під забудовою, грн.
Площа земельної ділянки під забудовою, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.
Сільськогосподарські угіддя
Вартість 1 га, грн.
Площа, га
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь
Загальна площа земель, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.
Довідку склав _____
Довідку перевірів _____
М. П. _____ Дата _____

Витяг

із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки _____

Власник _____

Суб'єкт оціночної діяльності – _____

(адреса, № ліцензії)

Оцінювач _____

(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)

Мета оцінки та вид вартості _____

Дата оцінки: «__» _____ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район		Населений пункт		
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км	центру нас. пункту				
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
1					
2					
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка					
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки					
Фактичне використання					
Площа земельної ділянки, м ²					
Конфігурація земельної ділянки					
Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м ²					
Забудована площа, м ²					
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					

Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
4. Найбільш ефективне використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за м ²				
	Ставка дисконту (капіталізації)				
	Кількість об'єктів-аналогів				
	Вартість умовнополіпшеної ділянки				
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				
			Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки		
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м ²					грн.
Висновок про вартість земельної ділянки					грн.
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки					грн.
Оцінювач					
	(прізвище, ім'я, по батькові)		(підпис)		

Суб'єкт оціночної діяльності _____
(назва)

(прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.

Навчальне видання

МАМОНОВ Костянтин Анатолійович
ГЛУШЕНКОВА Ірина Сергіївна
АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ
Частина 1
ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

Редактор *Ю. С. Бабіч*

Комп'ютерний набір *Т. В. Анопрієнко*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

Дизайн обкладинки *І. П. Шелехов*

Підп. до друку 21.07.2014 р.
Друк на ризографі.
Зам. №

Формат 60x84/16
Ум. друк. арк. 11,3
Тираж 500 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014