

Земельне право

УДК 349.414

**Покальчук Михайло Юрійович**

*кандидат юридичних наук*

*Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

**Покальчук Михаил Юрьевич**

*кандидат юридических наук*

*Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого*

**Pokalchuk Mikhail**

*Candidate of Juridical Sciences*

*Yaroslav Mudryi national law university*

**Приліпко Віта Валеріївна**

*студентка*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

**Прилепко Вита Валерьевна**

*студентка*

*Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого*

**Prylipko Vita**

*Student of the*

*Yaroslav Mudryi national law university*

**ОЦІНКА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: СТАН, ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ**

**ОЦЕНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И**

**ПЕРСПЕКТИВЫ**

**LAND VALUATION IN UKRAINE: CURRENT SITUATION,**

**PROBLEMS AND PROSPECTS**

*Анотація. У статті розглянуті питання оцінки землі в Україні. Визначено основні проблеми, пов'язані з оцінкою земель*

сільськогосподарського призначення. Розроблено пропозиції щодо поліпшення використання і оцінки землі. Зокрема, авторами проаналізовано особливості нормативно-правового регулювання оцінки землі в Україні та наголошено на прогалинах та колізіях, які містяться в чинному законодавстві. Крім того, особливу увагу у статті приділено дослідженню, передбачених законодавством, видів оцінки землі. Окремо проаналізовано особливості нормативної та експертної грошової оцінки землі, на основі чого зроблено висновок, що грамотне використання затвердженого інструментарію дозволяє з високим ступенем точності провести аналіз і оцінку практично будь-якої земельної ділянки. При цьому особлива увага приділяється аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки, враховується дозвіл на її використання з урахуванням діючих норм і правил, а також економічна доцільність того чи іншого проекту. Крім того, зазначено, що на ціну земель сільськогосподарського призначення впливають такі основні фактори, як економічні - вони визначаються: доходом, який отримує підприємство з даної ділянки; інвестиціями, залученими на даній території; станом фінансової підтримки галузей сільського господарства; соціальні - характеризують землевикористання, попит і вартість землі; фізичні - пов'язані з навколишнім середовищем і характером місця розташування ділянки; природно-кліматичні - визначають напрями ведення сільськогосподарського виробництва, вибір пріоритетних напрямків вирощування зернових культур. З огляду на це, авторами підсумовано, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення має ґрунтуватися на соціальних орієнтирах для реалізації інтересів сільських жителів в процесі реалізації землі, чіткому державному регулюванні ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу на ринковий оборот землі, а також доопрацювання основних законодавчих проектів, які регулюють ринок землі. Крім того, необхідно вдосконалити правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських

земель для усунення усіх вищенаведених законодавчих прогалин та колізій, а також, безумовно, стимулювати до раціонального використання земель.

**Ключові слова:** земля, оцінка, сільськогосподарські землі, нормативна грошова оцінка, експертна грошова оцінка, ринок землі.

**Аннотація.** В статье рассмотрены вопросы оценки земли в Украине. Определены основные проблемы, связанные с оценкой земель сельскохозяйственного назначения. Разработаны предложения по улучшению использования и оценки земли. В частности, авторами проанализированы особенности нормативно-правового регулирования оценки земли в Украине и отмечены пробелы и коллизии, которые содержатся в действующем законодательстве. Кроме того, особое внимание в статье уделено исследованию, предусмотренных законодательством видов оценки земли. Отдельно проанализированы особенности нормативной и экспертной денежной оценки земли, на основе чего сделан вывод, что грамотное использование утвержденного инструментария позволяет с высокой степенью точности провести анализ и оценку практически любого земельного участка. При этом особое внимание уделяется анализу наиболее эффективного использования земельного участка, учитывается разрешение на его использование с учетом действующих норм и правил, а также экономическая целесообразность того или иного проекта. Кроме того, отмечено, что на цену земель сельскохозяйственного назначения влияют следующие основные факторы: экономические - они определяются: доходом, который получает предприятие с данного участка; инвестициями, привлеченными на данной территории; состоянием финансовой поддержки отраслей сельского хозяйства; социальные - характеризуют землепользования, спрос и стоимость земли; физические - связаны с окружающей средой и характером местоположения участка; природно-климатические - определяют направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор

приоритетных направлений выращивания зерновых культур. Учитывая это, авторами подведены итоги, что формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения должно основываться на социальных ориентирах для реализации интересов сельских жителей в процессе реализации земли, четком государственном регулировании рынка земли, создании системы ценовых и налоговых рычагов влияния на рыночный оборот земли, а также доработки основных законодательных проектов, регулирующих рынок земли. Кроме того, необходимо усовершенствовать правовое регулирование оценки земель при внедрении рынка сельскохозяйственных земель для устранения всех вышеприведенных законодательных пробелов и коллизий, а также, безусловно, стимулировать к рациональному использованию земель.

**Ключевые слова:** земля, оценка, сельскохозяйственные земли, нормативная денежная оценка, экспертная денежная оценка, рынок земли.

**Summary.** The article deals with the issues of land valuation in Ukraine. The main problems related to the evaluation of agricultural land are identified. Suggestions for improving land use and valuation have been developed. In particular, the authors analyze the peculiarities of the legal regulation of land valuation in Ukraine and emphasizes the gaps and conflicts contained in the current legislation. In addition, special attention is given in the article to the study provided by law, types of land valuation. The peculiarities of the normative and expert monetary valuation of the land are separately analyzed, on the basis of which it is concluded that the competent use of the approved tools allows to carry out with the high degree of accuracy analysis and evaluation of practically any land plot. At the same time, special attention is paid to the analysis of the most efficient use of the land plot, the permission for its use is taken into account, taking into account the current rules and regulations, as well as the economic feasibility of a particular project. In addition, it is noted that the price of agricultural land is influenced by such basic factors as economic - they are determined by: the income

*received by the enterprise from the site; investments involved in the territory; state of financial support for agricultural sectors; social - characterize land use, demand and value of land; physical - related to the environment and the nature of the location of the site; natural and climatic - determine the directions of agricultural production, the choice of priority areas for growing crops. In view of this, the authors conclude that the formation of the agricultural land market should be based on social orientations for the realization of the interests of rural residents in the process of land realization, clear state regulation of the land market, creation of a system of price and tax levers of influence on the market turnover of land, as well as major legislative projects governing the land market. In addition, it is necessary to improve the legal regulation of land valuation in the implementation of the agricultural land market in order to eliminate all the above legislative loopholes and conflicts, as well as to stimulate the rational use of land.*

**Key words:** *land, valuation, agricultural land, regulatory monetary valuation, expert monetary valuation, sale of land.*

**Постановка проблеми.** В умовах переходу від командно-адміністративної до ринкової економіки розширюється вплив ринкового механізму на всі сфери національної економіки, в тому числі і на формування ринку земельних ресурсів. Однак, формування ринкової економіки в Україні не дозволило отримати очікуваний успіх у вирішенні найважливіших питань, які відносяться до продовольчої безпеки, справедливої приватизації землі, забезпеченні ефективного розвитку аграрного сектора України. Натомість, розвиток земельних відносин неможливий без об'єктивної оцінки вартості землі. В цілому, система земельних відносин повинна базуватися на показниках ціни землі.

Разом з тим, формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Протягом півтора десятиріччя точаться дискусії

щодо цього питання. Суспільство і більшість політичних сил визнали неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Для створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно вирішити низку питань стосовно земель, зокрема законодавчо врегульовану процедуру оцінки земель сільськогосподарського призначення, оскільки незважаючи, на існування досить великої кількості факторів, що впливають на формування вартості сільськогосподарських угідь, всі вони виявляються в двох основних показниках: дохід від ведення сільського господарства та ринкова вартість землі. Однак, на сучасному етапі питання дослідження правового регулювання у сфері оцінки земель сільськогосподарського призначення при впровадженні ринку сільськогосподарських земель не є достатньо дослідженим у спеціальній юридичній літературі, що зумовлює актуальність цієї проблеми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання оцінки земель у юридичній літературі досліджувалися такими науковцями, як В. І. Андрейцев, А. П. Гетьман, О. О. Погрібний, М. В. Шульга, А. М. Мірошниченко, В. З. Янчук та інші. Проте питання дослідження правового регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі все ще не знайшли належного відображення у юридичній науці.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Визначити основні проблеми, пов'язані з оцінкою земель сільськогосподарського призначення та розробити пропозицію щодо поліпшення використання та оцінки землі.

**Виклад основного матеріалу.** Відносини в сфері оцінки землі сільськогосподарського призначення регулюються такими основними законодавчими і нормативними документами: Земельним кодексом України від 25.10. 2001 № 2768-III [1], Податковим кодексом України від 02.12.2010 № 2755-VI [2], Законом України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку



земель» [3], постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 року № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [4], постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [5], наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (наказ зареєстровано в Мін'юсті України 31.05.2017 року за № 679/30547) [6].

Законом України «Про оцінку землі» визначено, що існують такі види оцінки землі: грошова, економічна і бонітування ґрунтів.

Грошова оцінка земельних ділянок буває двох видів: нормативна та експертна.

В основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок закладені не ринкові механізми формування вартості. Вперше після 1995 року оцінено всі землі сільськогосподарського призначення на території України (крім земель у межах населених пунктів). Грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів провели протягом 2018 року на площі у 35 млн га згідно з постановою Кабінету міністрів України від 7 лютого 2018 №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [7].

Всі отримані дані розміщені на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На сайті є можливість онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки як зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок, так і несформованих об'єктів.

Надання відомостей про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог статті 20 Закону України №1378-

IV «Про оцінку земель» у формі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку в порядку надання адміністративних послуг [8].

Результати зазначеної нормативної грошової оцінки є базою для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 га для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [1]. Грамотне використання затвердженого інструментарію дозволяє з високим ступенем точності провести аналіз і оцінку практично будь-якої земельної ділянки. При цьому особлива увага приділяється аналізу найбільш ефективного використання земельної ділянки, враховується дозвіл на її використання з урахуванням діючих норм і правил, а також економічна доцільність того чи іншого проекту.

Так, на ціну земель сільськогосподарського призначення впливають такі основні фактори, як:

- економічні - вони визначаються: доходом, який отримує підприємство з даної ділянки; інвестиціями, залученими на даній території; станом фінансової підтримки галузей сільського господарства;
- соціальні - характеризують землекористування, попит і вартість землі;
- фізичні - пов'язані з навколишнім середовищем і характером місця розташування ділянки;
- природно-кліматичні - визначають напрями ведення сільськогосподарського виробництва, вибір пріоритетних напрямків вирощування зернових культур.

Земельний кодекс в ст. 201 закріпив застосування експертної оцінки наряду з нормативною.



Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами [1].

Однак, оцінка земельної ділянки є непростим завданням. Згідно вище згаданої законодавчої бази України, нормативна оцінка земельних ділянок здійснюється наступними підходами: прибутковим (капіталізація чистого доходу від використання земельної ділянки), порівняльним (зіставлення вартості продажу подібних земельних ділянок), витратний підхід (облік витрат на земельні поліпшення).

Кожен з перерахованих підходів має свої особливості і специфіку їх використання.

Прибутковий підхід є одним з кращих, з точки зору досягнення головної мети підприємства. Сутність даного підходу визначається шляхом розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, які виникають в процесі реалізації даного майна.

В основі дохідного підходу до оцінки землі - принцип очікування, який застосовується тільки до тих земельних ділянок, які приносять дохід. Ринкова вартість земельної ділянки розраховується методом дисконтування очікуваних рентних доходів та інших вигод.

Грошові потоки від володіння земельною ділянкою, а також в процесі її перепродажу дисконтируються в справжню вартість.

У цьому підході використовуються методи прямої і непрямой капіталізації. Метод прямої капіталізації здійснюється шляхом капіталізації річного рентного доходу від використання земельної ділянки в її вартість відповідною ставкою капіталізації (математично - поділ річного прибутку на коефіцієнт капіталізації). При прямій капіталізації чистого доходу оцінна вартість земельної ділянки визначається за формулою:

$$V_{3m} = \frac{D_0}{C_K}$$

де  $V_{3m}$  - оцінна вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого доходу, в гривнях;

$D_0$  - річний чистий дохід (фактичний або очікуваний), в гривнях;

$C_K$  - ставка капіталізації, в процентах.

Залежно від використання земельної ділянки рентних доходом може бути:

- дохід, розрахований від використання земель як сільськогосподарських, садівничих або лісових;
- дохід, визначений як залишок від використання майнового комплексу;
- дохід як орендна плата за використання земельної ділянки.

За непрямої капіталізації чистого операційного доходу вартість земельної ділянки розраховується наступним чином:

$$V_{3m} = \sum_{i=1}^t \frac{D_0}{(1 + C_K)^i}$$

де  $C_K$  - ставка капіталізації;

$i$  - період.

Порівняльний підхід формується шляхом порівняння земель, які мають подібні властивості. Він заснований на застосуванні принципу заміщення, тобто визначенні земель-аналогів. Однак дані землі мають певні відмінності, що в свою чергу, призводить до певного коригування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на вартості заміщення землі тієї ж якості за рахунок виключення всіх видів зносу. Даний підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення [9, с. 125].

Експертна грошова оцінка, розроблена для умов української економіки, містить інструментарій, що включає дев'ять етапів оцінки земельних ділянок, заснованих на комбінації різних підходів до оцінки майна.

На відміну від нормативної грошової оцінки, в рамках експертної оцінки земельної ділянки розглядаються, перш за все, як основна складова нерухомості (житлова, виробнича, комерційна), ринки яких в достатній мірі сформувалися в багатьох регіонах України.

Це дозволяє при визначенні вартості землі максимально врахувати ринкові чинники.

Крім того, оцінка вкладу землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її рамках діяльності, а також економічна ситуація, що склалася в населеному пункті і в цілому по країні на момент оцінки. Експертна оцінка ґрунтується на зовсім інших принципах, що дозволяють застосовувати гнучкі підходи до визначення вартості земельної ділянки. Методи експертної оцінки земельних ділянок викладені в постанові Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [10].

Необхідно відзначити, що в сільському господарстві діє загальний закон попиту, який стосується земельних ділянок: чим вище попит - тим вище ціна на неї, і навпаки, чим нижче попит на землю, тим нижче ринкова ціна.

Пропозиція на землю має свої особливості. З огляду на, те що земля має просторове обмеження, тому на ринку може пропонуватися тільки певна кількість, що не перевищує максимально можливу площу, яку потенційні продавці можуть продати.

Оцінюючи сучасний стан ринку землі в Україні, необхідно відзначити недостатню розвиненість деяких його елементів.

Це в свою чергу обумовлено специфікою відносин власності на землю, а саме, орендними відносинами. Тому, виходячи з поставлених завдань оцінки землі, під економічною оцінкою землі слід розуміти норматив, який виражає в грошовій формі цінність земельної ділянки при її використанні у

відповідних цілях. Цінність в даному випадку характеризує відносну величину і висловлює порівняльну оцінку. При оцінці вартості земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати врожайність ґрунтів відповідно до нормативів.

Однак, варто зауважити, що сучасна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення містить низку недоліків.

По-перше, відповідно до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами. Водночас відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать у тому числі несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо). Існують навіть земельні ділянки сільськогосподарського призначення, склад угідь котрих представлений виключно несільськогосподарськими угіддями. Таким чином, Методика повинна передбачати оцінку даного виду угідь [11].

По-друге, єдиний для всіх областей України коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки ріллі не враховує специфічні природно-кліматичні умови різних регіонів України, і його застосування негативно вплине на економічні показники діяльності сільськогосподарських підприємств.

Так, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру на виконання статті 289 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) повідомляє, що відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Кодексу індекс споживчих цін за 2017–2023 роки, що

використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується із значенням 100 відсотків.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2020 рік становить 1,0.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 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, 2014 рік – 1,249, 2015 рік – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження), 2016 рік – для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) – 1,0, для земель несільськогосподарського призначення – 1,06, 2017 рік – 1,0, 2018 рік – 1,0.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалася [12].

Тому, вважаємо, що Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення потребує суттєвого вдосконалення в частині розробки диференційованого для областей України коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки ріллі.

По-третє, варто сказати про неможливість використання для оцінки земель сільськогосподарського призначення найбільш об'єктивного та достовірного методичного підходу, який полягає у зіставленні цін продажу

подібних земельних ділянок через відсутність, наразі, ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення [13].

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Таким чином, з огляду на те, що в ринкових умовах господарювання земельні ресурси є одним з головних сегментів ринку, необхідно удосконалити методологічну базу для оцінки землі, яка буде базуватися на основних економічних підходах, з метою оцінки вартості земельних ділянок, забезпечення економічного регулювання якості та місця розташування ґрунтів, діючих розмірів ставок земельного податку.

В Україні на сьогодні не створено прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення. Тому, у зв'язку з неефективним перерозподілом прав власності на землю виявилася зруйнована матеріально-технічна база сільськогосподарських підприємств, знизилася продуктивність сільськогосподарського призначення, збільшився диспаритет цін на продукцію.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення має ґрунтуватися на соціальних орієнтирах для реалізації інтересів сільських жителів у процесі реалізації землі, чіткому державному регулюванні ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу на ринковий оборот землі, а також доопрацювання основних законодавчих проєктів, які регулюють ринок землі. Крім того, необхідно вдосконалити правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель для усунення усіх вищенаведених законодавчих прогалин та колізій, а також, безумовно, стимулювати до раціонального використання земель.

### **Література**

1. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. ст.27.



2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14. № 15-16. № 17. ст.112.
3. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. ст.229.
4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 року № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п> (дата звернення: 21.04.2020).
5. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 року № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п> (дата звернення: 21.04.2020).
6. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (дата звернення: 21.04.2020).
7. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 №105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п> (дата звернення: 21.04.2020).
8. В Україні набула чинності грошова оцінка земель за межами населених пунктів. Укрінформ. 2019. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2616278-v-ukraini-nabula-cinnosti-grosova-ocinka-zemel-za-mezami-naselenih-punktiv.html> (дата звернення: 21.04.2020).
9. Калінеску Т. В. Оцінювання майна: навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. К. : Центр учбової літератури, 2012. 312 с.

10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> (дата звернення: 21.04.2020).
11. Русан В. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. URL: [http://www.niss.gov.ua/articles/981/#\\_ftn20](http://www.niss.gov.ua/articles/981/#_ftn20) (дата звернення: 21.04.2020).
12. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру повідомляє про значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2020 рік. Сайти управлінь Держгеокадастру. 2020. URL: <https://land.gov.ua/info/derzhavna-sluzhba-ukrainy-z-pytan-heodezii-kartohrafii-ta-kadastru-povidomliaie-pro-znachennia-koefitsiienta-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2019-rik/> (дата звернення: 21.04.2020).
13. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 3. С. 93-97. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/03/17.pdf> (дата звернення: 21.04.2020).

### **References**

1. Land Code of Ukraine № 2768-III (25.10. 2001) // Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny, 3-4, 27 [in Ukrainian].
2. Tax Code of Ukraine № 2755-VI (02.12.2010) // Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny, 13-14, 15-16, 17, 112 [in Ukrainian].
3. Law of Ukraine on land valuation 1378-IV (11.12.2003) // Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny, 15. 229 [in Ukrainian].

4. Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine On Approval of the Methodology for Regulatory Monetary Valuation of Agricultural Lands № 831 (16.11.2016). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п> (accessed: 21.04.2020).
5. Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine On the Methodology of Regulatory Monetary Valuation of the Lands of Settlements № 213 (23.03.1995). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п> (accessed: 21.04.2020).
6. Order of the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine On approving the Procedure of the normative monetary valuation of agricultural lands № 262 (23.05.2017). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> (accessed: 21.04.2020).
7. Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine On conducting nationwide (all-Ukrainian) regulatory monetary valuation of agricultural land № 105 (07.02.2018). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п> (accessed: 21.04.2020).
8. In Ukraine, a monetary valuation of land outside settlements came into force. (2019). Ukrinform. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2616278-v-ukraini-nabula-cinnosti-grosova-ocinka-zemel-za-mezami-naselenih-punktiv.html> (accessed: 21.04.2020).
9. Kalinesku T. V., Romanovska Yu. A., Kyrylov O. D. (2012). Property valuation: a textbook. Kyiv: Tsentr uchbovoi literatury [in Ukrainian].
10. Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine On expert monetary valuation of land plots № 1531 (11.10.2002). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> (accessed: 21.04.2020).
11. Rusan V. Regarding the regulation of land valuation in the implementation of the agricultural land market in Ukraine. Analitichna zapyska. Natsionalnyi instytut stratehichnykh doslidzhen pry Prezydentovi Ukrainy. URL: [http://www.niss.gov.ua/articles/981/#\\_ftn20](http://www.niss.gov.ua/articles/981/#_ftn20) (accessed: 21.04.2020).

12. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre announces the value of the index of the index of monetary valuation of land for 2020. (2020). Saity upravlin Derzhheokadastru. URL: <https://land.gov.ua/info/derzhavna-sluzhba-ukrainy-z-pytan-heodezii-kartohrafii-ta-kadastru-povidomliaie-pro-znachennia-koefitsiienta-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2019-rik/> (accessed: 21.04.2020).
13. Shevchenko Ya. (2016). Legal regulation of land valuation in the implementation of the agricultural land market at the present stage. *Pidpriemnytstvo, gospodarstvo i pravo*, 3. PP. 93-97. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/03/17.pdf> (accessed: 21.04.2020).