

## ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 322.2

### БОНІТЕТНА ТА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЧЕРНІВЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

ЗАПОЛОВСЬКА Г.В.,  
*магістр*

СМАГА І.С.,  
*доктор біологічних наук, професор*  
*Чернівецький національний університет імені Ю.Федъковича*

На основі аналізу земельно-кадастрової інформації (форма б-зем, дані бонітування ґрунтів, картографічний матеріал) досліджено динаміку розподілу земельного фонду в розрізі категорій, сучасний стан і бонітет ґрунтів Чернівецької області. Проаналізовано дані нормативної грошової оцінки земельних ділянок окремих категорій земель.

**Ключові слова:** земельна ділянка, категорії земель, бонітування ґрунтів, нормативна грошова оцінка земель, рентний дохід.

**Постановка проблеми.** Відповідно до Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [5]. У Земельному Кодексі України зазначено, що земля є засобом виробництва у сільському господарстві та просторовим базисом розміщення галузей народного господарства [3]. Найважливіша властивість землі, яка зумовлює можливість її сільськогосподарського використання, — це родючість ґрунтів. Об'єктивна оцінка родючості ґрунтів передбачає облік і аналіз природних й економічних факторів на конкретних територіях. Одержані земельно-кадастрові дані обліку кількості та якості земель використовують для проведення природно-сільськогосподарського районування території, бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель. При здійсненні кадастрового районування беруть до уваги також дані грунтового, агрокліматичного, геоморфологічного, природно-сільськогосподарського та інших видів районування території. Показники економічної оцінки і бонітування ґрунтів використовують для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [13].

Нормативну грошову оцінку земель в Україні проводять із метою визначення ставок земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності [8]. За об'єктами проведення розрізняють грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення,

розміщених за межами населених пунктів. Методичні засади нормативної грошової оцінки були розроблені у 90-х роках минулого століття. Нині в умовах формування ринкової економіки необхідне оновлення як показників економічної оцінки, так і вдосконалення підходів щодо здійснення нормативної грошової оцінки земель. Тому аналіз нормативної грошової оцінки на регіональному рівні є актуальним для визначення закономірностей її проведення й формування стартової ціни при купівлі-продажу земельних ділянок.

**Попередні дослідження.** Земельні ресурси Буковини становлять 809,6 тис. га (1,34% території України). За рельєфом і природними властивостями область поділяється на три провінції: Прут-Дністерське межиріччя, Буковинське Передкарпаття, Буковинські зовнішні Карпати [4].

Територія області характеризується великою різноманітністю природних умов, що визначається специфікою її географічного положення, а розміщення окремих ґрутових типів і підтипов зумовлене природними ландшафтами. Ґрунти тут інтенсивно досліджувалися в 50—60 роках минулого століття [14]. За даними цих досліджень, у 1963 році було створено карту ґрунтів Буковини, які об'єднані в такі типи та підтипи [14]: 1) дерново-підзолисті (поверхнево оглеєні й сильноглейові); 2) сірі опідзолені (ясно-сірі, сірі та темно-сірі); 3) чорноземи (опідзолені, глибокі й неглибокі, малогумусні); 4) ґідроморфні (лучні, лучно-болотні та болотні); 5) дернові; 6) ґірські (буrozемно-підзолисті, бурі та дерново-буrozемні). У Карпатах поширені ґрунти буrozемного типу, в Передкарпатті — переважно дерново-підзолисті ґрунти, що відомі також як бурувато-підзолисті, а на Прут-Дністровській височині — здебільшого ґрунти чорноземного типу. Природно-сільськогосподарське районування території уточнювалося Чернівецьким філіалом інституту землеустрою під час останнього туру з бонітування ґрунтів у 1993—1995 роках. В області виділено п'ять природно-сільськогосподарських районів: Кіцмансько-Новоселицький; Сокирянсько-Кельменецький; Чернівецький; Сторожинецький і Путильський. За даними агрономічного нормування, ґрунти сільськогосподарських угідь в Україні за якістю поділяються на десять класів. Ґрунти Чернівецької області входять до п'яти класів [4].

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Питання кадастрової оцінки, моніторингу та охорони земель Буковини проаналізовано у працях А.М.Третяка, П.Ф.Козьмука [15]. У роботі [2] наведено дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в розрізі адміністративних районів області.

**Мета статті** — вивчити сучасний стан земельного фонду і ґрунтів Чернівецької області й проаналізувати дані нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, а також населених пунктів.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно із Земельним кодексом України її земельний фонд за цільовим призначенням поділяється на дев'ять категорій земель з особливим господарським і правовим використанням [3]. Проаналізуємо наявні дані щодо розподілу земельного фонду Чернівецької області за цільовим призначенням станом на 01.01.1991 року та на 01.01.2013 року (табл. 1, 2). За час проведення земельної реформи у структурі земельного фонду відбулися певні зміни. Зокрема, загальна площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 7,8 тис. га, а площа забудованих земель збільшилася на 5,8 тис. га. Така трансформація угідь може зумовити скорочення обсягів агропромислового виробництва в області. Лісистість території Буковини становить 31,8%, що майже вдвічі перевищує середній її показник

**1. Розподіл земельного фонду Чернівецької області за цільовим призначенням станом на 01.01.1991 року**

№ п.п.	Категорії земель	Тис. га	%
1	Землі сільськогосподарського призначення	478,4	59,09
2	Землі житлової та громадської забудови	33,6	4,15
3	Землі лісогосподарського призначення	257,2	31,76
4	Землі водного фонду	18,6	2,30
5	Інші землі	21,8	2,70
Усього		809,6	100,00

**2. Розподіл земель Чернівецької області за цільовим призначенням станом на 01.01.2013 року**

№ п.п.	Категорії земель	Тис. га	%
1	Землі сільськогосподарського призначення	470,60	58,10
2	Землі житлової та громадської забудови	39,40	4,87
3	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	7,10	0,87
4	Землі рекреаційного призначення	0,30	0,04
5	Землі оздоровчого призначення	0,05	0,01
6	Землі історико-культурного призначення	0,05	0,01
7	Землі лісогосподарського призначення	257,90	31,90
8	Землі водного фонду	18,80	2,30
9	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	15,40	1,90
Усього		809,60	100,00

(по Україні 17,6% ). Вона не зазнала істотних змін, однак унаслідок інтенсивного вирубування лісів у гірській частині області суттєво зменшилися природні запаси лісових ресурсів. Найважливіше місце в структурі земельного фонду області посідають землі сільськогосподарського призначення, площа яких сягає 470,6 тис. га, із них рілля займає 333,6 тис. га, багаторічні насадження — 27,9; сіножаті — 40,9; пасовища — 68,2 тис. га.

Для оцінки якості земель сільськогосподарського призначення проводять бонітування, що встановлює відносну придатність ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур [1]. Відносний рівень природної родючості (частково бонітети ґрунтів) визначено за основними критеріями: товщина гумусового горизонту, см, вміст гумусу та фізичної глини в орному шарі ґрунту, %. Вони корелюють з урожайністю зернових і технічних культур або продуктивністю сіножатей та пасовищ, що визначається методами математичної статистики.

Під час останнього туру робіт з бонітування ґрунтів Чернівецької області уточнено межі природно-сільськогосподарських районів і поширення агрогруп ґрунтів, зумовлене частковою трансформацією сільськогосподарських угідь у результаті осушення ґрунтів, залуження еродованих схилів і прибережних водоохоронних смуг тощо. Часткове бонітування ґрунтів



**Рис. 1. Картограма агровиробничих груп ґрунтів населених пунктів  
Буковинського Передкарпаття (фрагмент)**

проведено для переліку сільськогосподарських культур згідно з картосхемами зон їх вирощування. Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів Кіцмансько-Новоселицького, Сокирянсько-Кельменецького та Чернівецького природно-сільськогосподарських районів розраховані щодо озимої пшениці, ячменю, кукурудзи, цукрових буряків, картоплі; Сторожинецького — озимої пшениці, ячменю, вівса, картоплі, льону; Путильського — озимого жита, вівса і картоплі.

За даними ґрутових обстежень, у Кіцмансько-Новоселицькому природно-сільськогосподарському районі налічується 160 агровиробничих груп ґрунтів (обстежувана площа становить 163,7 тис. га), в Сокирянсько-Кельменецькому — 73 (83,7 тис. га), Чернівецькому — 86 (27,3 тис. га), Сторожинецькому — 169 (97,1 тис. га), Путильському — 18 (23,7 тис. га). За результатами обстежень виготовлено картограми агровиробничих груп ґрунтів масштабу 1:10 000 (1:5000) земель сільськогосподарського призначення за межами та у межах населених пунктів.

Відповідно до діючих картосхем у лісостеповій частині області переважають чорноземи (опідзолені, вилугувані й на щільних глинах важкосуглинкові та середньосуглинкові), а також опідзолені ґрунти (темно-сірі, сірі, ясно-сірі, здебільшого важкосуглинкові за гранулометричним складом). На незначних територіях поширені дерново-підзолисті (поверхнево оглеєні, важкосуглинкові або глинисті), в заболочених місцях — лучно-болотні, муловато-болотні, торфувато-болотні. На території Передгір'я Карпат домінують сірі опідзолені, дерново-підзолисті й дернові ґрунти (рис. 1). У Карпатській частині переважають бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні, дернові глибокі неоглеєні й глеюваті ґрунти.

У таблиці 3 показано сумарні площи різних типів (підтипів) ґрунтів та їхній бонітет.

### 3. Площі та бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь області

Грунти	Природно-сільськогосподарські райони				
	Кіцмансько-Новоселицький	Сокирянсько-Кельменецький	Чернівецький	Сторожинецький	Путильський
<i>Площа ґрунтів, га Середньозважений бал бонітету</i>					
Дерново-підзолисті	1325,3	—	2142,5	44 902,7	—
	17		17	17	
Ясно-сірі й сірі опідзолені	34 642,2	33 425,4	10 421,2	4186,9	—
	43	36	19	21	
Темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені	69 744,7	20 329,4	7484,5	16 884,6	—
	70	55	57	50	
Чорноземи звичайні	11 712,5	6664,4	—	—	—
	85	49			
Чорноземи на щільних глинах	19 115,2	18 185	1459	3384,2	—
	40	31	22	22	

Продовження табл. 3

Грунти	Природно-сільськогосподарські райони				
	Кілмансько-Новоослицький	Сокирянсько-Кельменецький	Чернівецький	Сторожинецький	Путильський
	<i>Площа грунтів, га Середньозважений бал бонітету</i>				
Чорноземи щебенюваті й дернові	609,7	804,7	—	—	—
	30	19			
Лучні, чорнорноземно-лучні та болотні	14 213	3412,3	1138	6342,3	—
	56	26	24	36	
Дернові	8253,7	165	3148,3	17 417,3	12 954
	46	37	41	41	30
Намиті	2758,7	202,5	74	193,8	—
	70	44	59	52	
Виходи порід і розмиті ґрунти	1329,6	496,4	1430,5	1815,8	30
	7	7	6	2	1
Бурі гірсько-лісові ґрунти	—	—	—	1971,7	10 691
				24	15

\* У чисельнику вказано площу ґрунтів, га; в знаменнику — середньозважений бал бонітету ґрунтів.

Середньозважений бал бонітету визначено за формулою:

$$\bar{B} = \sum B_i \times S_i ,$$

де  $B_i$ ,  $S_i$  — бал бонітету і площа окремої агрогрупи ґрунтів, за даними, наведеними в монографії [4].

Виконані розрахунки використані для побудови діаграми розподілу площ агропромислових груп ґрунтів у розрізі природно-сільськогосподарських районів області (рис. 2).

Найціннішими для агропромислового виробництва області є ґрунти III—VII класів за агроекологічною шкалою якості, з балом бонітету понад 30 (темно-сірі опідзолені, чорноземи опідзолені, чорноземи звичайні, дернові, намиті), а у лісостеповій частині, крім того, — також ясно-сірі, сірі опідзолені та чорноземи на щільних глинах), що становлять 74% (290,9 тис. га) обстежуваних земель сільськогосподарських угідь (395,5 тис. га).

Останніми роками в області знижується природна родючість ґрунтів, що спричинено екстенсивним типом ведення сільського господарства, прогресують ерозійні, зсувні та інші несприятливі процеси [14]. Згідно з дослідженнями, проведеними центром “Облдерждорючість”, 51,2% площин земель сільськогосподарських угідь мають низький, а 48,2% — середній вміст рухомого фосфору. Дещо краща забезпеченість ґрунтів обмінним калієм. На 10% обстежених площин є ґрунти з низьким, 34,4% — середнім і 42,7% — високим вмістом обмінного калію.

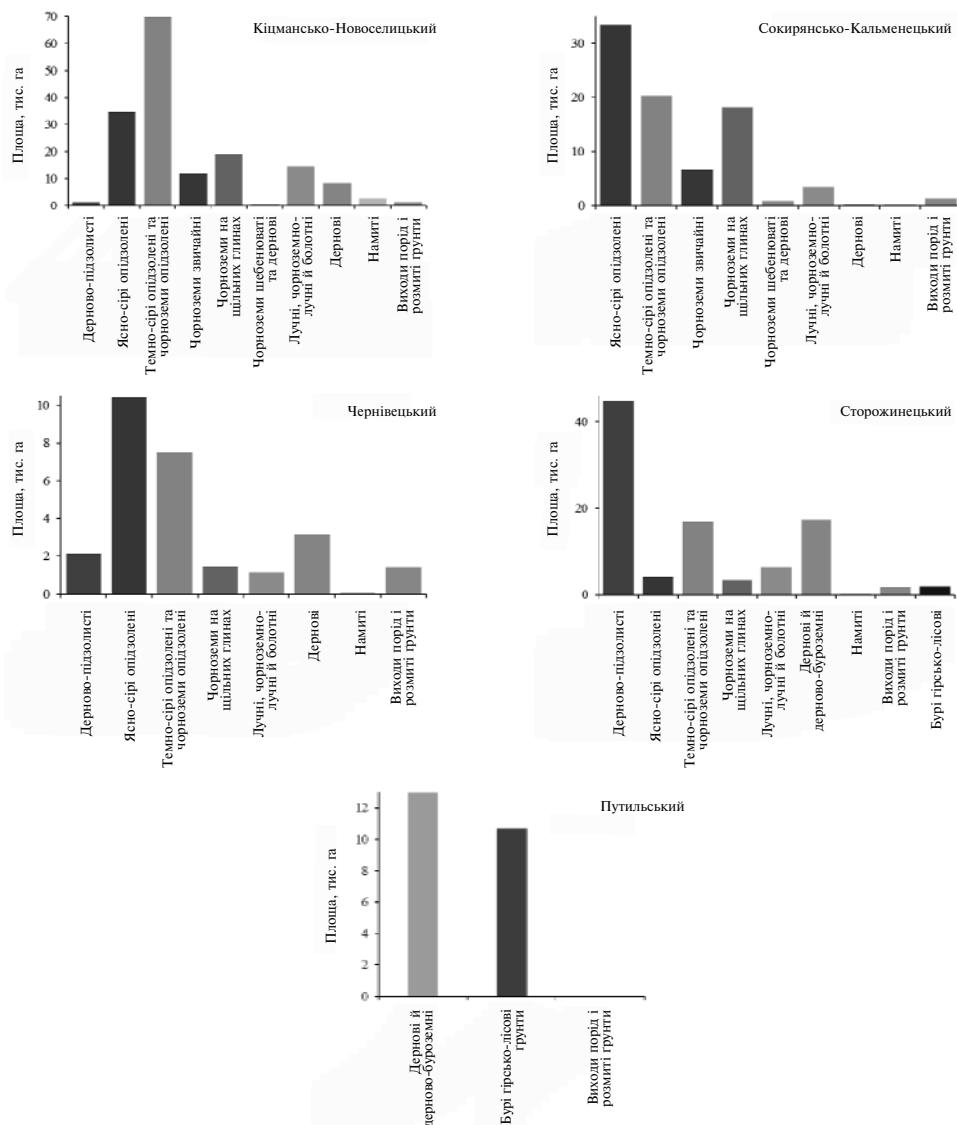


Рис. 2. Діаграми розподілу площ ґрунтів сільськогосподарських угідь у розрізі природньо-сільськогосподарських районів Чернівецької області

Складені картограми агровиробничих груп ґрунтів, показники їхнього бонітету ( $B_{arp}$ ), а також середньозважені бали бонітету ґрунтів (Б) сільськогосподарських угідь у розрізі господарств населених пунктів знайшли практичне застосування при проведенні землеоціочних робіт в області. У цій статті наведено дані нормативної грошової оцінки земель різних категорій.

Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів в Україні проводять відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [12]. Основою нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є дані економічної оцінки земель, здійсненої у 1988 році за результатами господарської діяльності колгоспів і радгоспів за період із 1981 по 1987 рік.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів земельних ділянок сільськогосподарського призначення використовують показники нормативної грошової оцінки 1 га сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища), бонітет агровиробничих груп ґрунтів і середньозважений бонітет угідь по господарству. Грошова оцінка 1 га ріллі станом на 01.01.2014 року в лісостеповій частині області (Заставнівський, Кіцманський, Новоселицький райони) сягає 31 524—34 609 грн/га, Передгрії (Герцаївський, Глибоцький райони) — 29 310—29 883 грн/га. У цих даних враховано коефіцієнт індексації за минулі роки (1996—2012) —  $K_{\text{інд.}} = 3,2$ , а також згідно з Постановою Кабінету Міністрів України — додатковий коефіцієнт  $K_p = 1,756$  для ріллі. Наведені показники вартості 1 га ріллі (3500—4200 дол. США) для кращих земель області наближаються до ціни ріллі в деяких країнах Західної Європи [6]. Установлено, що добуток коефіцієнтів  $K_{\text{інд.}} \times K_p = 5,619$  відповідає відношенню середньої ціни на зерно (70,26 грн/ц) за 2004—2010 роки до його ціни у 1996 році (12,5 грн/ц). Одержане значення 5,619 було запропоноване А.Г.Мартином [7] для коефіцієнта індексації станом на 01.01.2012 року.

Дані нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення (табл. 4) використовують для визначення розміру орендної плати. Наприклад, якщо вартість ділянки площею 1 га становить 25 000 грн, то розмір орендної плати при ставці податку 3% нормативної грошової оцінки буде 750 грн/га. При ціні на зерно 155 грн/ц у 2012 році й середній врожайності пшениці 45 ц/га ставка орендної плати сягатиме 10,7% вартості валової продукції.

#### 4. Нормативна грошова оцінка ділянок різних категорій земель Чернівецької області станом на 01.01.2013 року

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення (рілля)								
Площа ділянки, га	Шифр агрогрупи	Площа окремої агрогрупи, га	Бал бонітету		Нормативна грошова оцінка			
			агрогрупа	по господарству	1 га ріллі по господарству, грн/га	окремої агрогрупи, грн/га	земельної ділянки, грн	
1,9990	49'є-II	0,6406	68	61	25 820	28 783	50 083,74	
	85л-ІІІ	1,3593	55			23 281		
Земельна ділянка в межах населеного пункту (для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд)								
Площа ділянки, м <sup>2</sup>	Базова вартість, грн/м <sup>2</sup>	Коефіцієнт економіко-планувального зонування, K <sub>M2</sub>	Коефіцієнт локальних факторів, K <sub>M3</sub>	K <sub>Ф</sub>	Нормативна грошова оцінка, грн		1 м <sup>2</sup> земельної ділянки	
					1 м <sup>2</sup>	земельної ділянки		
1000	96,41	1,11	1,20	1,0	128,42	128 420		
Земельна ділянка водного фонду								
Площа ділянки, га	Нормативний середньорічний економічний ефект (E <sub>н</sub> ), грн/га	Термін капіталізації (T <sub>K</sub> ), років	Коефіцієнт місця розташування, K <sub>1</sub>	Коефіцієнт якісного стану та екологічного значення, K <sub>2</sub>	Коефіцієнт функціонального використання водного об'єкта, K <sub>3</sub>	Коефіцієнт індексації, K <sub>i</sub>	Нормативна грошова оцінка, грн	
							1 м <sup>2</sup>	земельної ділянки
17,9111	127	33	1	1,2	1,0	1,254	0,6307	112 958,44

Продовження табл. 4

Земельна ділянка промисловості, транспорту та зв'язку (гідротехнічна споруда і шляхи)						
Площа ділянки, м <sup>2</sup>	Рентний дохід від використання земельної ділянки ( $P_{\text{ппн}}$ ), грн/м <sup>2</sup>	Термін капіталізації, ( $T_k$ ), років	Коефіцієнт функціонального використання, $K_f$	Коефіцієнт регіонального місця розташування, $K_m$	Коефіцієнт індексації, $K_i$	Нормативна грошова оцінка, грн
						1 м <sup>2</sup>
54 492	0,61	33	1	0,738	1,254	18,63 1 015 185,96

Земельна ділянка рекреаційного призначення						
Площа ділянки, м <sup>2</sup>	Нормативний середньорічний економічний ефект ( $E_h$ ), грн/м <sup>2</sup>	Термін капіталізації, ( $T_k$ ), років	Коефіцієнт місяця розташування та цінність земельної ділянки, $K_{mz}$	Коефіцієнт індексації, $K_i$	Нормативна грошова оцінка, грн	
					1 м <sup>2</sup>	земельної ділянки
4599	0,05	33	3,125	1,254	6,47	29 755,53

Землі житлової та громадської забудови становлять невелику частку території області, проте відіграють важливу роль, оскільки у населених пунктах зосереджено основний виробничий і соціальний потенціали. Грошова оцінка земель населених пунктів ґрунтуються на рентному підході. Для розрахунку вартості 1 м<sup>2</sup> земель забудованої території визначають базову вартість земель населеного пункту, а також коефіцієнти  $K_m$ ,  $K_2$ ,  $K_f$ , що враховують відповідно дані економіко-планувального зонування території, вплив локальних факторів на формування рентного доходу та функціональне використання земельної ділянки [8].

Нормативну грошову оцінку земель населених пунктів області проводили на основі геоінформаційних технологій, з використанням програмного забезпечення *LPS*, *Digital*, *Arctap* для розроблення схеми економіко-планувального зонування, схеми поширення локальних факторів, побудови картограм агропромислових груп ґрунтів у межах населених пунктів. Для розрахунку витрат на освоєння та облаштування території (В) використовували земельно-кадастрові дані місцевих рад, фінансову звітність комунальних і галузевих підприємств та установ і проектну документацію. Площу земель населених пунктів визначали за даними форми 6-зем та згідно з рішеннями районних рад “Про встановлення та зміну меж населених пунктів”. Межі населених пунктів встановлювали на основі наявних карт і ортофотопланів. За даними нормативних грошових оцінок, виконаних ДП “Чернівецький інститут землеустрою” та Чернівецькою філією “Центр ДЗК”, базова вартість земель у сільських населених пунктах області становить 30–75 грн/м<sup>2</sup>, у районних центрах і містах (крім обласного центру) 80–110 грн/м<sup>2</sup>. Враховуючи дані економіко-планувального зонування території ( $K_m$ ) та локальні фактори ( $K_2$ ), вартість земельних ділянок може зростати (див. табл. 3). Базова вартість 1 м<sup>2</sup> території залежить від місця розташування населеного пункту, чисельності населення, адміністративного статусу, виробничого потенціалу тощо [8].

У зв'язку з розвитком ринку земель несільськогосподарського призначення в області доцільно порівняти дані нормативної та експертної грошової

оцінки земельних ділянок. Так, нормативна грошова оцінка ділянки площею 0,1 га населеного пункту приміської зони м.Чернівці, з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування житлового будинку становить 128 420 грн (див. табл. 3). Ринкова вартість за результатами експертної оцінки цієї ділянки на основі методичного підходу — зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок буде 64 028 грн, що зумовлено сучасними ринковими реаліями.

Значну частину території Чернівецької області займають землі несільськогосподарського призначення, розміщені за межами населених пунктів, до яких належать ліси та інші лісові криті площа, забудовані землі, води, відкриті заболочені землі, сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом, відкриті землі без рослинного покриву [7]. Відповідно до методики [11] нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) проводилася в розрізі окремих категорій — земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики — на основі капіталізованого рентного доходу; земель водного і лісового фондів, природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення — середньорічного економічного ефекту залежно від їх використання. Для грошової оцінки земельних ділянок враховують також коефіцієнти функціонального використання ( $K_{\phi}$ ), місце розташування ділянки ( $K_m$ ), термін капіталізації ( $T_k$ ) та ін.

Грошова оцінка земельної ділянки площею 23,3603 га для рибного господарства, де площа земель під водою становить 17,9111 га і площа ділянки під гідротехнічними спорудами (ГТС) та шляхами — 5,4492 га, згідно з нормативним документом [11] проведена як для категорії земель промисловості, транспорту та зв'язку. Оцінена вартість земель під водою сягає 112 958,44 грн, під ГТС та шляхами — 1 015 186 грн, загальна вартість ділянки в цілому буде 1 128 144,44 грн, а з розрахунку на 1 га — 48 293,23 грн.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки рекреаційного призначення площею 0,4599 га становить 29 756 грн, або 6,47 грн/м<sup>2</sup> (див. табл. 3). Розрахунки нормативних грошових оцінок земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розміщених за межами населених пунктів, показують, що вартість земель промисловості, транспорту, зв'язку сягає 20—25 грн/м<sup>2</sup>, земель водного фонду — 0,63 грн/м<sup>2</sup>, а рекреаційного призначення — 6,47 грн/м<sup>2</sup>. Проведення грошової оцінки цієї категорії земель потребувало періодичного оновлення значень середньорічного економічного ефекту від використання ділянок на сучасному етапі.

З 12 вересня 2013 року в Україні введено новий Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [9] на основі рентного доходу ( $P_h$ ) для всіх категорій земель, величина якого у Чернівецькій області для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення становить 0,6637 грн/м<sup>2</sup>, земель водного фонду — 0,0211, земель лісогосподарського призначення — 0,0063, земель історико-культурного призначення — 0,1191, земель рекреаційного призначення — 0,0627, земель оздоровчого призначення — 0,0752 і земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення — 0,1179 грн/м<sup>2</sup>. У новій Методиці застосовано також модифікований підхід до розрахунку коефіцієнта виду використання земельної ділянки ( $K_b$ ) і місця розташування кадастрового кварталу ( $K_m$ ). Вартість земель промисловості, транспорту та зв'язку, розрахована згідно з новою Методикою, значно підвищується і становить 42—155 грн/м<sup>2</sup>, земель водного фонду — майже 1 грн/м<sup>2</sup>.

**Висновки.** Створена в Чернівецькій області база земельно-кадастрових даних має важливе практичне значення для землеустрою і землеоціночних робіт, здійснюваних на території області, у зв'язку зі створенням фонду земель запасу, збільшенням площ земель присадибних ділянок, організацією фермерських, особистих селянських та інших господарств в аграрній сфері, формуванням ринку земель, розробленням заходів щодо підвищення родючості ґрунтів.

Одержані показники нормативної грошової оцінки застосовують для визначення ставки податку за використані землі й формування стартової ціни при купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

### Список літератури

1. *Денисюк М.В.* Агрономічна служба Буковини. Шляхи розвитку і стан родючості ґрунтів / М.В.Денисюк, В.В.Лободовський, Ф.І.Дудка . — Чернівці, 2004. — 230 с.
2. *Заполовська Г.В.* Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Чернівецької області / Г.В.Заполовська, С.М.Білокриницький // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 1. — С. 24—28.
3. Земельний кодекс України : станом на 17.03. 2008 рік / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — Суми : Видавець ПП Б.В.Соколик, 2008. — 84 с.
4. *Козьмук П.Ф.* Земельні ресурси Буковини / П.Ф.Козьмук, В.І.Куліш, О.А.Чернявський. — Вид. 2-ге, зі змін. та доповн. — Чернівці : Букрек, 2007. — 384 с.
5. Конституція України : станом на 06.04.2010 рік / Верховна Рада України. — Офіц. вид. — К. : Парлам. вид-во, 2010. — 80 с.
6. *Мартин А.Г.* Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс].— Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/95-2011-07-15-16-56-57>.
7. *Мартин А.Г.* Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / А.Г.Мартин // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 10. — С. 20—24.
8. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф.Дехтяренко, М.Г.Лихоруд, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха].— К. : Профі, 2007.— 624 с.
9. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 від 22.08.2013 року, зареєстрованого в Мін'юсті 12.09.2013 року за № 1573/24105 [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
10. Про індексацію нормативної грошової оцінки земель № 338/22/7-13 від 10 січня 2013 року // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 1. — С. 32.
11. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525 [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: [zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-97-%D0%BF](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-97-%D0%BF).
12. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [Електронний ресурс] : Законодавство України. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
13. *Ступень Р.Й.* Теоретичні основи Державного земельного кадастру : навчальний посібник / М.Г.Ступень, І.Р.Гулько, О.Я.Микула — Львів : Новий світ — 2000, 2006. — 336 с.
14. *Станко Г.В.* Стан ґрунтів та земельних ресурсів Чернівецької області [Електронний ресурс] / Г.В.Станко // Інновац. економіка. — 2010. — С. 240—244. — Режим доступу до журн.: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/inek/2011\\_2/240.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/inek/2011_2/240.pdf).

15. Третяк А.М. Особливості формування земельних відносин і приватизації земель у населених пунктах / А.М.Третяк, П.Ф.Козьмук // Проблеми приватизації та охорони земель у Карпатському регіоні України в умовах здійснення земельної реформи : матеріали регіон. наук.-вироб. конф. — Чернівці, 1996.— С. 84—88.

16. Шиян Д.В. Грошова оцінка земель: методика і методологія / Д.В.Шиян // Економіка України. — 1998. — № 11. — С. 57—61.

*На основе анализа земельно-кадастровой информации (форма б-зем, данные бонитировки почв, картографический материал) исследованы динамика распределения земельного фонда в разрезе категорий, современное состояние и бонитет почвы Черновицкой области. Проанализированы данные нормативной денежной оценки земельных участков отдельных категорий земель.*

**Ключевые слова:** земельный участок, категории земель, бонитировка почв, нормативная денежная оценка земель, рентный доход.

*An analysis of the land-cadastral information (6-zem forms, data of land classification, map materials) is performed. On its basis we have established the dynamics of the distribution of the land reserves for their different categories and the up-to-date condition and bonitet of the lands in Chernivtsi Region. An analysis of the data of normative pecuniary valuation of the ground areas of different land categories is carried out.*

**Keywords:** plot of land, categories of land, soil appraisal, normative-pecuniary valuation of the lands, rental income.