

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.64

## **НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”

Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”

Освітня наукова програма – “Землеустрій та кадастр”

Випускна кваліфікаційна робота магістра

студентки другого курсу ОР “Магістр”

Бурдук Яни Андріївни

Науковий керівник

кандидат географічних наук, доцент

Тітова Світлана Вікторівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № \_\_\_\_ від “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2021 року

завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

Київ – 2021

## РЕФЕРАТ

В роботі розглянуто питання теоретичних основ оцінки земель, визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, за Методикою 1995 та 2017 років та проведено їх порівняльний аналіз на прикладі села Хмельовик Баришівського району Київської області.

На основі проведеного дослідження було визначено, нововведення внесли багато позитивних змін до підходу проведення оцінки. Методика 2017 року значно полегшує та спрощує процедуру і розрахунок нормативної грошової оцінки земель та має на основі розрахунок величини рентного доходу за природно-сільськогосподарським районом кожної області. Тобто при розрахунках враховується рентний дохід від вирощування зернових культур за останні роки в Україні.

Основні зміни до проведення оцінки стосуються коефіцієнта функціонального використання земельної ділянки (Кф) та коефіцієнту місцезташування земельної ділянки.

На прикладі села Хмельовик розраховано зміни в нормативно-грошовій оцінці, можна побачити, що оцінка населеного пункту збільшилася майже у два рази, це спричинено збільшенням показника витрат на освоєння та облаштування території та застосуванням коефіцієнта функціонального використання із значенням 3,0.

Отримані результати доповнено розробкою тематичних картографічних матеріалів.

Ключові слова: *нормативна грошова оцінка; населений пункт; витрати на освоєння та облаштування території; коефіцієнт функціонального використання.*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ .....	8
1.1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.....	8
1.2. Види землеоціночних робіт.....	11
1.3. Земельна рента, її поняття та складові.....	15
1.4. Законодавче та нормативне забезпечення проведення грошової оцінки земель.....	17
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ I .....	23
РОЗДІЛ II. ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕТОДИКОЮ 1995 РОКУ .....	24
2.1. Характеристика природно-екологічних та соціальних умов села Хмельовик .....	24
2.2. Нормативно-методична база грошової оцінки земель села Хмельовик.....	27
2.3. Визначення середньої (базової) вартості 1м <sup>2</sup> земель населеного пункту згідно з Методикою 1995 року.....	34
2.4. Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту згідно з Методикою 1995року.....	38
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ II.....	49
РОЗДІЛ III. ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕТОДИКОЮ 2017 РОКУ .....	50
3.1. Характеристика Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення 2017 року.....	50
3.2. Розрахунок нормативної грошової оцінки села Хмельовик.....	57
3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь.....	66

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ ІІІ.....	72
РОЗДІЛ ІV. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЗА МЕТОДИКОЮ 1995 РОКУ ТА МЕТОДИКОЮ 2017 РОКУ.....	73
4.1. Обґрунтування ефективності застосування нового методу оцінювання земель населених пунктів.....	73
4.2. Зміна вихідних даних для обчислення коефіцієнта, який характеризує місце розташування земельної ділянки.....	79
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ ІV.....	80
ВИСНОВКИ.....	81
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83
ДОДАТКИ.....	89

## ВСТУП

**Актуальність магістерської роботи.** Земля відіграє неоціненну роль у житті людства. Для нашої країни земля виступає основним національним багатством і перебуває під охороною держави. Актуальна та достовірна оцінка земельних ресурсів – незмінна проблема у земельних відносинах. Україна є аграрною державою і має великий потенціал в галузі сільсько-сподарського виробництва.

Земельні ресурси можна вважати найважливішим фактором розвитку сільськогосподарства, відповідно до того, що це – один із головних засобів виробничої, торгівельної та комерційної діяльності, вона не є продуктом людської праці, а створена природою.

За Конституцією України, земля – національне багатство нашої країни, яке має знаходитися під особливою охороною держави. Вирішення проблем, що виникають в питанні справляння плати за землю, в процесі формування ринкової економіки, має особливу актуальність. Здійснення цієї плати безпосередньо пов'язане з наявністю обліку земельних ділянок, повноти та виконання правил ведення даного обліку, що залежить від роботи місцевих органів самоврядування, виконавчої влади та земельпорядних органів.

Нормативна грошова оцінка земель на сьогоднішній день є підґрунтям ефективного використання земельних ресурсів. Правильність визначення вартості землі є переломним компонентом ефективності податкової системи. Достовірна оцінка землі сприяє прийняттю більш точних та правильних рішень органами державної влади у сфері землекористування.

Грошова оцінка населених пунктів дає можливість розширити економічні умови є поштовхом для раціонального використання, здійснює вплив на регулювання земельних відносин. Стан здійснення даної оцінки, згідно з результатами минулих років, показав що нормативно-правова база проведення оцінки не цілком досконала.

Актуальним питанням є реформування методики проведення нормативної грошової оцінки земель, з метою її поліпшення та удосконалення, пристосування її до ринкових умов. Зміна методичних підходів є незмінною складовою захисту прав землевласників та землекористувачів, інтересів держави її органів, суб'єктів підприємницької діяльності, з питань оцінки земель.

**Мета** нашого дослідження - проведення нормативної грошової оцінки земель села Хмельовик Баришівського району Київської області.

**Завдяки визначенню мети нашого дослідження було сформульовано наступні завдання:**

1. дослідити теоретичне підґрунтя, правову базу та основні характеристики процесу нормативної грошової оцінки земель;
2. здійснити аналіз нормативно - правової бази нормативної грошової оцінки земель;
3. дослідити основні характеристики Методики 2017 року та її відмінності від Методики 1995 року;
4. провести нормативної грошової оцінки земель села Хмельовик Баришівського району Київської області за Методикою 1995 року;
5. провести нормативної грошової оцінки земель села Хмельовик Баришівського району Київської області за Методикою 1995 року;
6. здійснити порівняння методичних підходів та обґрунтування ефективності застосування нового методу оцінювання земель населених пунктів.

**Об'єкт дослідження** - село Хмельовик Баришівського району Київської області.

**Предмет дослідження** – методичні засади вивчення та систематизації інформації стосовно нововведень нормативно-правової бази у сфері нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, визначення їх переваг та недоліків.

**Методи дослідження** - картографічний, метод математичного моделювання, аналітичний, метод порівняння, метод синтезу.

**Структура роботи.** Дипломна робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел інформації та додатків.

## РОЗДІЛ I

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

#### 1.1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки

Відповідно до частини першої статті 14 Конституції України, земля є провідним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною держави [2].

Цінність землі, її значущість для розвитку людства у загальному зумовлено тим фактом, що вона є об'єктом правового регулювання у декількох галузях права, таких як: екологічного, земельного, цивільного та конституційного. Однак значне місце серед них відводиться, звичайно, земельному праву. Значний інтерес до землі пояснюється тим, що без неї неможна здійснювати будь-яку діяльність у повному обсязі.

Поняття земельної ділянки є ключовим поняттям земельного права і міського землеустрою, займає центрове місце в системі об'єктів нерухомого майна та є одним з найбільш важливих об'єктів цивільних і земельних правовідносин. Кожна країна трактує це поняття по-своєму. Наприклад, в Англії і Швеції під земельною ділянкою розуміється конус, центр якого розташований в центрі землі, підставу конуса січе земну кору по межі земельної ділянки.

Проблема, щодо тлумачення поняття «земельна ділянка» є досить актуальною, так як від правильності його визначення, залежить правильність використання та застосування норм різних галузей права, що безпосередньо використовують дане поняття. Адже з одного боку, земельна ділянка розглядається як об'єктом нерухомості, а з іншого - як природний ресурс, який слід раціонально використовувати і охороняти від несприятливого впливу природи і антропогенних чинників (людської діяльності) [2].

Поняття «земля» визначається у земельному законодавстві не точно, зазвичай, воно використовується як самостійне значення і як земельна ділянка.

Однак об'єктом земельних відносин є не земля, а індивідуалізована земельна ділянка, щодо якої встановлено певний правовий режим .

Найчастіше поняття земля використовується у двох значеннях: по-перше, як сукупність земельних ділянок; по -друге, як синонім самої земельної ділянки. Земля є об'єктом цивільних правовідносин і тим більше не може виступати нерухомістю. Ця характеристика підходить до визначення земельної ділянки - цілком інший об'єкт правовідносин, не екологічних або конституційних, а безпосередньо цивільних і земельних правовідносин. Тому ототожнення даних понять є просто неприйнятним.

Як наслідок, можна сказати, що поняття землі, як об'єкта правовідносин, виділяється головним чином, з метою її загальної характеристики як об'єкта державного і муніципального управління.

Земля як природний об'єкт та ресурс не може бути ні об'єктом земельних відносин, ні відносин власності, бо об'єктом земельних відносин завжди є певна юридична категорія, що відображає найбільш характерні і юридично важливі ознаки відповідного об'єкта природи.

Поняття « земельна ділянка» носить лише юридичний, а якщо бути точнішими, лише приватно-правовий характер. Земля - це сукупність індивідуалізованих земельних ділянок. Якщо виникають правові відносини щодо певної ділянки, із зазначенням її характеристик, слід вживати поняття «земельна ділянка».

З метою визначення земельної ділянки, безпосередньо як об'єкта цивільних правовідносин, до чинного законодавства пропонується ввести поняття земельної ділянки. Воно полягає в тому, що земельна ділянка-це обов'язково індивідуалізована частина суші, включаючи ґрунт, ліси, багаторічні насадження та іншу рослинність, яка може бути визнана об'єктом права власності та інших прав на землю, що характеризується наявністю кордонів і місця розташування.

Визначення даного поняття дуже чітко сформовано у Земельному Кодексі України, «земельна ділянка» - це «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [6]».

Поступовий перехід до ринкової економіки включає в себе поетапне формування ринкових механізмів. Перехід до поліваріантного устрою суспільства сприяє трансформації власності. Конституцією України передбачено, що земля, і інші природні ресурси використовуються й охороняються, так як вони виступають основою життя і діяльності людей, що проживають на відповідній території.

Оцінка землі, як складової національного багатства держави, являє собою такий же кількісний і економічний розрахунок її споживчих властивостей і еколого-економічних ефектів використання при різному цільовому призначенні земельних ділянок, як об'єкта оцінки. Земля, як складова ринкових відносин, займає незмінне положення у сукупній системі підприємницької діяльності людей і безпосередньо суспільства [7].

Земля, являє собою доволі специфічний об'єкт, що має різні якісні та кількісні характеристики. У залежності від таких показників виникають реальні або потенційні потреби її власників або користувачів. Те що, земельна ділянка є унікальним об'єктом оцінки, не виникає ніяких сумнівів, адже земля випуває ж у першу чергу обмеженим ресурсом, невідновним ресурсом, її не можливо створити, вона є цілком унікальним продуктом.

Ознака землі як об'єкту оцінки, формулюється її особливим значенням у складі нерухомості. Нерухомість - це земля, як відокремлений об'єкт оцінки, або земля об'єднана із забудовою, за якою на ділянці розташовуються будинки або споруди.

Слід наголосити, що ринкова вартість землі не є величиною стабільною . Вона змінюється через деякій період разом зі зміною всіх чинників. Тому об'єктивно оцінити земельну ділянку можна лише на певну конкретну дату.

Проаналізуємо дві концепції земельної ділянки:

- формування земельної ділянки як об'єкта оцінки;

– фактори, що впливають на оцінку земельної ділянки.

Якщо говорити, про характеристику першого елемента, то слід сконцентрувати увагу на двох процесах: перший це становлення земельної ділянки як складової права та оцінки, а другий це перехід права власності на відповідну ділянку. Головні умови щодо формування земельної ділянки як об'єкта права і оцінки викладені у Земельному кодексі України [8].

Земельна ділянка має певні характерні лише їй властивості, які сприяють появі зацікавленості та інтересу як у її власника так і в потенційного покупця. Саме її корисні властивості та якісні характеристики і виражаються за допомогою оцінки у грошовій формі. Використання такого унікального засобу, як гроші, дає можливість усю сукупність загальних рис та індивідуальних характеристик, кількісних і якісних значень звести до певного підсумку, до єдиної ознаки - ціни, за яку, у результаті домовленості між власником земельної ділянки і зацікавленою стороною (продавцем) конкретна ділянка перейде до нового власника або буде встановлено розмір податку, який власник повинен сплачувати за володіння або користування.

Як зазначалося вище, земельна ділянка має безліч унікальних факторів та властивостей, що відіграють вирішальну роль при визначенні її оцінки. Узагалі розрізняють декілька основних факторів або груп, які визначають вартість земельної ділянки. Залежно від методів (ринкових чи неринкових) оцінки їхня значимість коливається, але перелік залишається стабільним. До таких факторів належать: правові, просторові, ринкові, кількісні, якісні та економіко-технологічні [9].

## **1.2. Види землеоціночних робіт**

Як писав Роман Попов: «землі є різними, тому відповідно і види оцінки бувають різними. При кожній певній угоді із земельними ділянками треба чітко та вірно обрати вид оцінки. А в залежності від того який вид оцінки землі і яка її мета, грошова оцінка землі буде змінюватися [10]».

Спеціальним законом, що регулює оцінку землі є Закон України «Про оцінку землі» [11], де у статті 5 зазначено, що залежно від мети та методів проведення, оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок. Почнемо з бонітування, його основною метою є визначення якості ґрунтів за їх родючістю, тобто на скільки один ґрунт є кращим чи гіршим за інший і на скільки він може забезпечувати екологічні потреби сільськогосподарських культур. Будучи складовою частиною земельного кадастру, бонітування ґрунтів має велике самостійне значення, оскільки має наступні властивості (рис 1.2.1.):



Рис. 1. 2.1. *Схема властивостей та функцій бонітування ґрунтів*

Бонітет ґрунту — це показник якості ґрунту та його продуктивності, є інтегральною величиною властивостей та ознак, вимірюваних різними мірами коли сам є безрозмірним.

Бал бонітету є дуже важливим показником, адже урожайність культур залежить не тільки від ступеня родючості ґрунту, а й від природних умов, таких як кліматичні, екологічні, технологічні умови вирощування культур. Саме через це науковці характеризують не лише особливості ґрунту, а й інформацію що зазначає ступінь зволоження місцевості, щільність ґрунту, глибину залягання ґрунтових вод. Уся ця інформація дає змогу оцінити якість ґрунту, але на велику

прикрість, на практиці ці характеристики найчастіше відносяться щонайбільше до погодних умов, стану екології та господарської діяльності людини [12]. Щодо економічної оцінки земель, то її результати виступають фундаментальними даними для визначення грошової оцінки ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Відповідно до ст. 17 ЗУ "Про оцінку земель" «економічна оцінка земель проводиться на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності не рідше як один раз у 5-7 років юридичними особами, які отримали сертифікат оцінювача». Економічна оцінка земель була проведена в Україні ще у 1988 р. і на сьогодні практично повністю втратила актуальність. [13].

Згідно з статтею 201 Земельного кодексу України, залежно від призначення та порядку проведення, грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною [6]. За своїм складом грошову оцінку земель зараховують до задач просторового аналізу, адже її виконання вимагає визначення впливу факторів регіонального, зонального та локального місцезнаходження земельних ділянок на території населеного пункту, що містять кількісні характеристики, певну просторову прив'язку відношення.

Податковий кодекс і Закон України «Про оцінку земель» однаково тлумачать нормативну грошову оцінку земельної ділянки як капіталізований рентний дохід з неї.

*Слід відмітити, що для визначення капіталізованого рентного доходу є три окремі механізми визначення, у залежності від земель:*

*- для земель населених пунктів передумовою оцінки є не доходи, а значення витрат їх облаштування. Це значення визначається як взаємозв'язок між відносною вартістю інфраструктури населеного пункту до площі його забудованої території;*

*- за межами населених пунктів визначені нормативи рентного доходу для певної конкретної категорії земель та строк капіталізації;*

- *норми капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення розраховуються у залежності від природно-сільськогосподарських районів України та змінюються від врахування показників бонітування ґрунтів [15].*

Співіснування нормативної та експертної оцінки земель є доволі суперечним питанням, зважаючи ще і на те, що результати розрахунків даних оцінок різняться. Багато вчених та науковців зауважують, що нормативна грошова оцінка, на відміну від експертної є досить суб'єктивною, адже її основу складають узагальнені дані.

Також дана оцінка вимагає цілого переліку умовностей та гіпотез, що має цілком неринковий характер, але замінити її експертною оцінку просто неможливо, так як остання вимагає значних грошових та часових витрат, відповідно більш складним є процес використання даної оцінки для проведення масових робіт. Тому взаємне існування цих оцінок є просто необхідним.

*Відповідно до Порядку та Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів є наступні рентоутворювальні фактори: функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні.*

З даного переліку, найбільш вагомими факторами є ті, що впливають безпосередньо на вартість території тому це фактори функціонально-планувальні та інженерно-інфраструктурні [16]. Більш повна та змістовна характеристика оцінок земель, наведена у таблиці 1.2.1.

*Таблиця 1.2.1*

Види оцінки земель та їх характеристика виражена

<b>Вид оцінки</b>	<b>Характеристика оцінки</b>	<b>Мета</b>
-------------------	------------------------------	-------------

Бонітування ґрунтів	це спеціалізована генетико-виробнича класифікація ґрунтів, побудована за їх об'єктивними природними і стійко набутими у процесі сільськогосподарського використання ознаками та властивостями, які мають найбільше значення для сільськогосподарських культур, і виражена в кількісних показниках - балах .	кількісне визначення відносної якості ґрунтів за їх родючістю , тобто на скільки один ґрунт краще чи гірше за інший здатний забезпечувати екологічні вимоги сільськогосподарських культур.
Економічна оцінка земель	оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі	якнайточніше встановити відмінності в якості земель з погляду економічної родючості за досягнутого рівня інтенсивності землеробства.
Грошова оцінка (нормативна та експертна)	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 земельної ділянки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.	створення умов для економічного регулювання земельних відносин при здійсненні цивільно-правових угод

### 1.3. Земельна рента, її поняття та складові.

Земельна рента - економічна форма здійснення власності , яка відображає відносини економічної власності між власниками землі і найманими працівниками відносно створення сільськогосподарської продукції та присвоєння її частини у різних формах [17].

Рента є економічним методом втілення земельної власності. Наявність власності на землю сприяє отриманню власником даної землі додаткового доходу, який і є не що інше як земельна рента. Спільним між земельною рентою та диференційним доходом є те, що він ( дохід) розкриває вартість (ціну) землі, що і є капіталізованим доходом від надання землі в оренду.

Розрізняють декілька видів земельної ренти, це: диференціальна , абсолютна та монопольна рента [18].

*Диференціальна земельна рента* характеризується розбіжностями у природних умовах, що сприяють тому що при наявності однакових витрат але на різних за природними умовами та місцем розташування землях створюється не однаковий об'єм продукції відповідно і неоднаковий додатковий дохід який є матеріальною основою ренти [19].

Умови, що впливають на виникнення даної ренти у сільськогосподарському виробництві, умовно розділяють на об'єктивні і суб'єктивні. Тому, за умовами виникнення земельну ренту поділяють на два види: *диференціальну ренту I* і *диференціальну ренту II*.

Підставою створення *диференціальної ренти I* є обмеженість земель, що характеризується кращою та середньою якістю , адже у такому разі сільськогосподарські виробники змушені обробляти землі що мають гіршу якість, що сприяє отриманню меншого доходу , ніж у випадку використання земель кращої якості. Отже , аспектом виникнення даної ренти є різниця у родючості та знаходженні земельної ділянки.

*Диференціальна рента II* має більш складну форму, адже вона включає використання ліпшої сільськогосподарської техніки, насінневого матеріалу, покращення способів землеробства і тваринництва завдяки додаткових капіталовкладень. Це сприяє покращенню показників продуктивність праці та збільшення обсягу продукції з кожного гектара землі [20].

*Абсолютна земельна рента* спричинена монополією власності на землю. Власник землі надає її в оренду тільки за плату. У випадку коли на дану ділянку є значний попит, виникають високі ринкові ціни на продукцію, яка

вирощена на даній ділянці, що сприяє отриманню прибутку. Дана рента не залежить від природних та економічних факторів. Адже власник землі не віддає земельну ділянку безкоштовно, він обов'язково отримує за неї платню, не зважаючи на те, якої вона якості [18].

Щодо *монопольної ренти*, то вона виникає за умови обмеженості певних кліматичних умов та інших природних якостей. Для цих земель основною ознакою є те, що лише на даних землях, лише при умові наявності певних природно-кліматичних умов можливе виробництво деякої сільськогосподарської продукції, наприклад вирощування виноград.

Зважаючи на те, що дану продукцію ми не можемо виростити в інших умовах, а дана продукція користується значним попитом, то виникає умова встановлення більш високих цін. Саме різниця між цінами і витратами на таке виробництво і складає монопольну ренту [21].

#### **1.4. Законодавче та нормативне забезпечення проведення грошової оцінки та її реформування**

Як зазначив Д.Д. Хайнус, у своїй роботі «Нормативне методичне забезпечення грошової оцінки с/г угідь», - роль грошової оцінки землі набуває все більшого значення, а визначення достовірної та точної грошової оцінки землі вимагає дуже багато зусиль, адже це практично, дуже складний процес.

В Україні створено нормативно-методичну базу для здійснення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, яка містить низку методик і порядків визначення цієї оцінки, водночас їй властиві певні недоліки. Грошова оцінка є невід'ємною складовою у реалізації державних заходів щодо оподаткування та ціноутворення.

Результати грошової оцінки земель є фундаментом для їх оподаткування. На сьогоднішній день оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки [23].

Як зауважив, Співак І.В. у своїй роботі «Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земель в Україні [24]», нормативно -законодавчі акти, що здійснюють регулювання процесу проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів можна відносно поділити на три групи (умовний поділ нормативно- правових актів наведено на рис. 1.4.1).

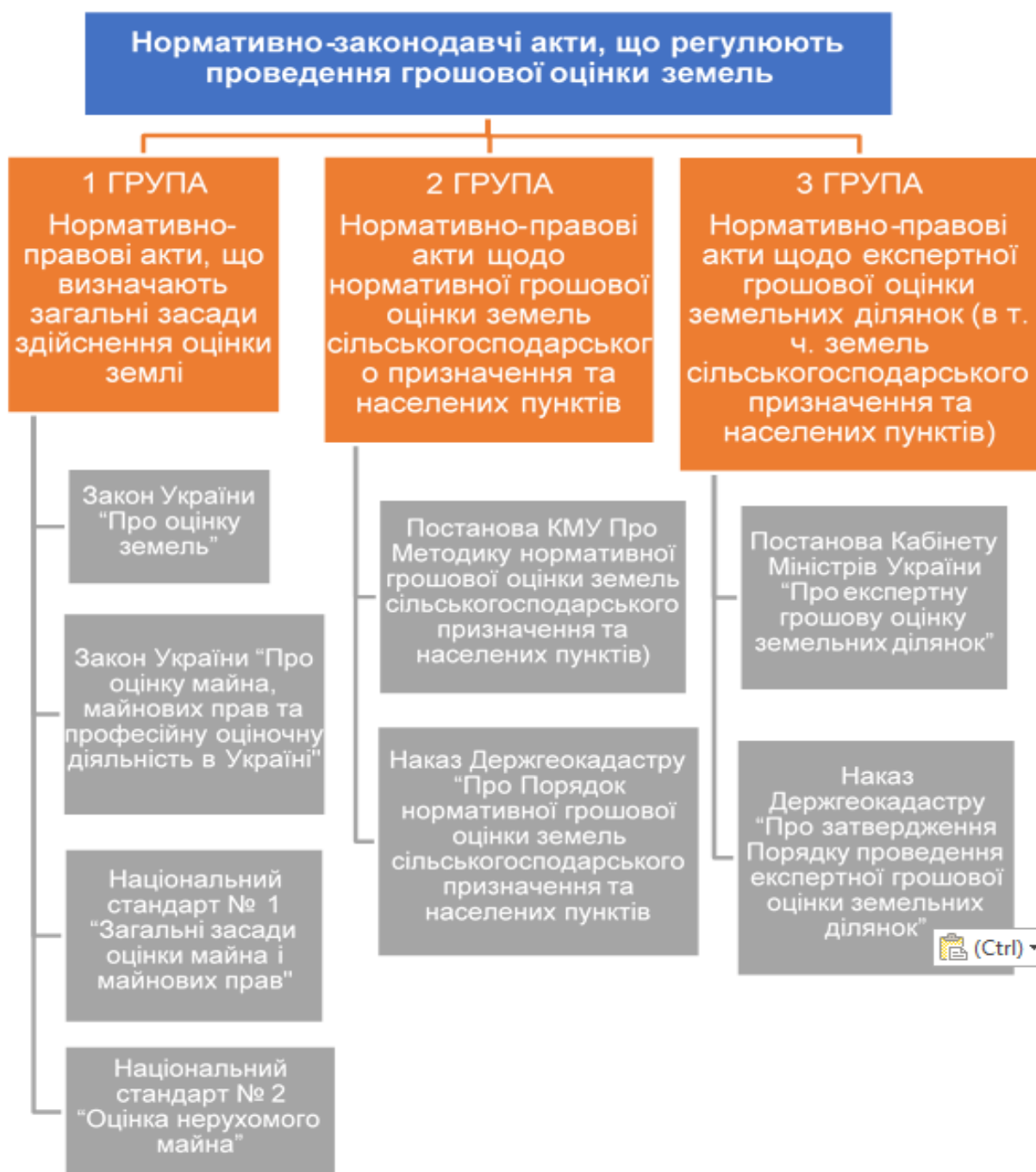


Рис. 1.4.1. нормативно-законодавчі акти, що здійснюють регулювання процесу проведення грошової оцінки земель

Основи проведення оцінки земель містять багато законодавчих документів. Значний перелік нормативно-правових актів, що регулюють оцінки земель спричинений тим, що у вже прийнятих законодавчих актах не проводиться суцільний правовий контроль суспільних відносин щодо оцінки, також недоліками даних нормативно-правових актів є те, що вони містять безліч повторів [25].

Перелік нормативно-правових актів, що контролюють проведення грошової оцінки земель наведено на рис.1.4.2.



*Рис. 1.4.2. Схема нормативно-правового забезпечення проведення грошової оцінки земель*

Більш детальний перелік нормативно-правової бази з грошової оцінки земель наведено в таблиці 1.4.1.

*Таблиця 1. 4.1*

Список чинних нормативно-правових та законодавчих актів  
з грошової оцінки земель

Дата прийняття	Вихідні дані	Дата останніх змін	Назва документу
1	2	3	4
<b>Закони України</b>			
11.12.2003р.	№ 2768-III	від 28.06.2015р №222-VIII	ЗУ «Про оцінку земель»
12.07.2001р.	№2658-II	від 16.01.2016 №484 -VIII	ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
22.05.2003р.	№858-IV	від 01.04.2018 №2314-VIII	ЗУ «Про землеустрій»
16.11.1192р	№2780-XII	від 10.06.2017 №1817-VIII	ЗУ «Про основи містобудування»
07.07.2011р.	№3613-VI	від 4.06.2017 №1983-VIII	ЗУ «Про Державний земельний кадастр»
<b>Нормативно-правові акти з оцінки земель</b>			
25.10.2002р.	№2768-III	від 12.10.2018 №354-VIII	Земельний кодекс України
02.12.2010р.	№2755-VI	від 04.10.2018 №2530-VIII	Податковий кодекс України
16.01.2003р.	№435-IV	від 02.08.2018 №2505-VIII	Цивільний кодекс України
<b>Нормативно-правові акти з нормативної грошової оцінки земель</b>			
16.11.2016	№831	від 27.02.2018 №105-2018-п	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»
23.04.1995р.	№213	від 31.08.2017 №637-2017-п	Постанова КМУ «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»

23.11.2011р.	№1278	від 20.05.2015 №268-2015-п	Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
25.11.2016	№ 489	від 17.07.2018 № z0432-18	Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»
23.05.2017	№262		Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»
22.08.2013	№508		Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
Нормативно-правові акти з експертної грошової оцінки земельних ділянок:			
11.10.2002р.	№1531	10.12.2011 №1248-2011-п	Постанова КМУ « Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»
10.09.2003р.	№1440	15.04.2015 №168-2015-п	Постанова КМУ « Про затвердження національного стандарту №1 « Загальні засади оцінка майна і майнових прав»
28.10.2004р.	№1442	Від 15.04.2015 №168-2015-п	Постанова КМУ « Про затвердження національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»
29.11.2006р.	№1655		Постанова КМУ « Про затвердження національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»
18.07.2007р.	№941	Від 17.03.2017 №109-2017-п	Постанова КМУ « Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»

09.01.2003р.	№2	Від 18.06.2004 №80 (з0698-04)	Наказ Держгеокадастру «Про Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»
--------------	----	----------------------------------	---

Узявши до уваги усе, що було викладено, можна з упевненістю сказати, що наше законодавство у сфері грошової оцінки вимагає поліпшення за допомогою його адаптування до Міжнародних стандартів оцінки, шляхом внесення змін до національних стандартів з оцінки майна [26].

Наказом Міністерства агрополітики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 затверджено Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [32].

Наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування 27.12.2016 р. і застосовується з 01.01.2017 року. До 01.01.2017 р. механізм нормативної грошової оцінки земельних ділянок с/г призначення та населених пунктів визначався Порядком нормативної грошової оцінки земель с/г призначення та населених пунктів, від 27.01.2006 року.

Зазначений Порядок описує процедуру проведення оцінки всіх категорій земель та ділянок населених пунктів.

Варто зазначити, що новий Порядок *вносить* глибокі видозміни в систему проведення оцінки, що має значно полегшити та удосконалити розрахунок нормативної грошової оцінки населених пунктів. У будь-якому випадку, переваги та недоліки нової нормативно-правової бази ми дізнаємося лише після її практичного застосування.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ I

1. Формування окремої земельної ділянки – розроблення її тех. характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою. Сьогодні актуальності в теперішніх економічних умовах в Україні набуває грошова оцінка земельних ділянок, визначена за допомогою рентної основи.
2. Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно Земельного Кодексу, ЗУ «Про оцінку земель», Податкового кодексу, Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), тощо.
3. Нормативна оцінка земельних ділянок виконується для визначення розміру земельного податку, державного мита в разі міни, спадкування та дарування земельних ділянок, а також для орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, під час розроблення показників економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
4. Грошова оцінка населених пунктів виконується на основі нормативів витрат на освоєння та облаштування території з деякими урахуваннями .
5. Законодавство грошової оцінки вимагає поліпшення за допомогою його адаптування до Міжнародних стандартів оцінки, шляхом внесення змін до національних стандартів для оцінки майна.

## РОЗДІЛ II

### ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕТОДИКОЮ 1995 РОКУ

#### 2.1. Характеристика природно-екологічних та соціальних умов у селі Хмельовик

Село Хмельовик Баришівського району, Київської області, підпорядковане Яблунівській сільській раді. Село розташоване за 1,5 км від села Яблуневе, за 4 км від села проходить автомобільна дорога державного значення Київ-Харків (М 03).

Село знаходиться за 25 км . від районного центру смт. Баришівка та 98 км . від обласного центру міста Києва. З північної сторони на віддалі 3 км від села Хмельовик знаходиться село Дубове (перейменоване с. Більшовик), а зі східної сторони села на відстані чотирьох кілометрів знаходиться станція Переяславська.

Село Хмельовик було засноване в 1711 році. Площа населеного пункту 103,0000 га. Кількість дворів – 83 . Населення становить 140 чоловік. Село Хмельовик знаходиться на заході району. У 1952 році колгоспи «Червоний орач» і «Більшовик» об'єдналися в один колгосп, який носив назву «Більшовик». У 1960 році колгосп «Більшовик» приєднано до радгоспу «Хмельовик».

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є забудова малоповерхова, садибного типу. За функціональним призначенням територія населеного пункту поділяється в основному на сельбищну. Село не розташоване в зоні радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Воно електрифіковане та газифіковане, має телефонну мережу та радіомовлення.

У центрі села – ставок, обсаджений деревами. В селі є медичний пункт, він розміщений у приміщенні колишньої Хмельовицької сільської ради, яка діяла до 1977 року. У селі розташований магазин, клуб, пам'ятник загиблим воїнам.

Рельєф території населеного пункту рівнинний. Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метри. Територія безпечна щодо затоплення повеневими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

У межах с. Хмельовик виділено наступні агро виробничі групи ґрунтів (таблиця 2.1.1)

Таблиця 2.1.1

## Агровиробничі групи ґрунтів села Хмельовик

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
53г	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнодеградовані, легкосуглинкові
55г	Чорноземи типові і чорноземи сильнодеградовані слабозмиті, легкосуглинкові
141	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти

Із зазначених агрогруп, найменшу площу займає 141 агрогрупа ґрунтів, дані ґрунти проходять вздовж центральної частини всього села. Середню площу займають чорноземи типові і чорноземи сильнодеградовані слабозмиті, легкосуглинкові – 55 г. Дані ґрунти спостерігаються зі Східної частини села на Західну і проходять по центру села.

Усю іншу площу займає агро виробнича група ґрунтів зі шифром 53 г, що характеризується чорноземами типовими малогумусними та чорноземами сильнодеградованими, легкосуглинковими. Більша їх площа спостерігається у Північній частині, Північно-Східній та Східній частині села Хмельовик. Незначні площі розміщені у Західній та Південній частині.

Якщо перейти до характеристики Баришівського району, то він розміщений у східній частині Київської області, загальна площа району становить близько 0,958 тис. км<sup>2</sup>.

Район було утворено ще у далекому 1923 року. На сьогоднішній день у складі району налічується 38 сільських населених пунктів та селище міського типу Баришівка. Населення Баришівського району станом на 2020 рік становить близько 34 929 тис. осіб.

Район добре забезпечений водами, ріка Трубіж є основною рікою, з притоками Сетра Красилівка, Ільта, Альта, Недра, та Устинівка, також на території району налічується близько 49 ставків.

Баришівський район має хорошу транспортну розв'язку, адже на його території проходить майже 888 км автомобільних шляхів державного, обласного та районного підпорядкування, включаючи магістраль Київ - Харків. Є також залізничне сполучення, у районі є станція Баришівка і Березань, та близько п'яти платформ: Новотроянда, Хмельовик, Коржі та ін [33].

Щодо характеристики рельєфу території району, то слід сказати що його поверхня рівнинна, спостерігається велика кількість боліт, тобто територія заболочена. Відповідно район багатий на такі корисні копалини як торф. Також багато покладів будівельного піску та цегляно-черепичної сировини.

На території спостерігається не велика лісистість, загальна площа лісів складає близько 7,8 тис га, майже й 1 тис га з них це лісосмуги та чагарники. Ліси здебільшого мішані, найчастіше спостерігаються наступні породи: сосна, дуб, осика та тополя.

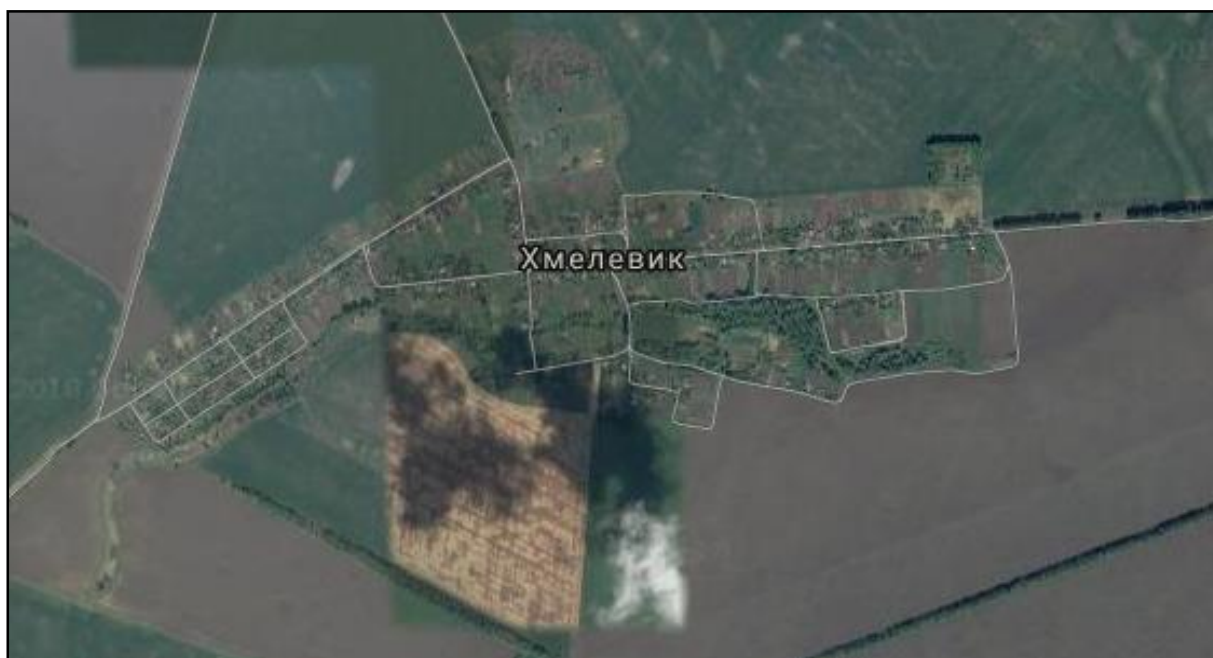
Якщо говорити про ґрунтовий склад, то в районі переважають опідзолені чорноземи слабогумусні і малогумусні, їх площа у районі найбільша, значну частку займають болотні торф'яники, що спричинено значною кількістю боліт. Також наявні темно-сірі та сірі опідзолені ґрунти, глинисто-піщані та лугово-чорноземлі слабосолонцюваті.

У Баришівському районі відсутній великий промисловий розвиток, головною галуззю району є сільське господарство.

Вигляд с. Хмельовик Баришівського р-н, Київської обл. на Публічній кадастровій карті та згідно з супутниковими картами України зображено на рис. 2.1.1 та 2.1.2.



*Рис. 2.1.1. Село Хмельовик на Публічній кадастровій карті*



*Рис. 2.1.2 Село Хмельовий на супутниковій карті України*

## **2.2 Нормативно-методична база грошової оцінки земель села Хмельовик**

Генеральні плани населених пунктів виступають основною інформаційною базою для нормативної оцінки населених пунктів. Якщо говорити про землі с/г призначення, то вона проводиться на основі матеріалів ДЗК та матеріалів внутрігосподарського землевпорядкування.

Після проведення обчислень, отримані результати нормативної грошової оцінки оформляються як витяг про нормативну грошову оцінку земель. Даний витяг видається Держгеокадастром, відповідно до місцезнаходження земельної ділянки, протягом семи робочих днів.

На сьогоднішній день, процедура замовлення витягу значно полегшилась, тепер це можна зробити on-line, на офіційному сайті Держгеокадастру. З 1 січня 2015 надання даного витягу здійснюється виключно через ЦНАПи [34], які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Сфери застосування нормативної грошової оцінки наведено на рис.2.2.1.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується:

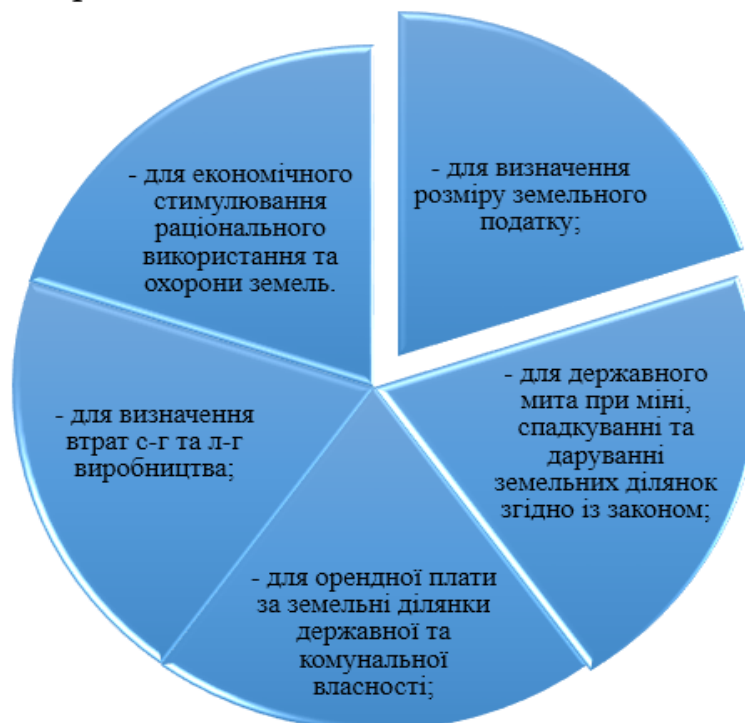


Рис. 2.2.1 Цілі використання НГО земельних ділянок

Велике значення має розмір грошової оцінки землі на величину земельного податку, а тому відповідно і на розмір орендної плати.

Нормативній грошовій оцінці підлягають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в адміністративних межах села Хмельовик, усі землі, крім земель сільськогосподарського призначення оцінюються Згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [38].

Згідно із Законом України «Про оцінку земель», періодичне оновлення показників оцінки земель проводиться раз на п'ять – сім років, адже дані заходи відносяться до заходів першочергового значення, що впливають на доходну частину місцевих бюджетів [11].

Для контролю та аналізу стану проведення грошової оцінки земель, ще протягом 2012 року проводилося створення так званого «Довідника показників НГО земель». Даний Довідник має інформацію щодо оцінки земель всіх населених пунктів України [34]. Стан проведення НГО (первинної) у 2012 році, наведена на рис. 2.2.2.

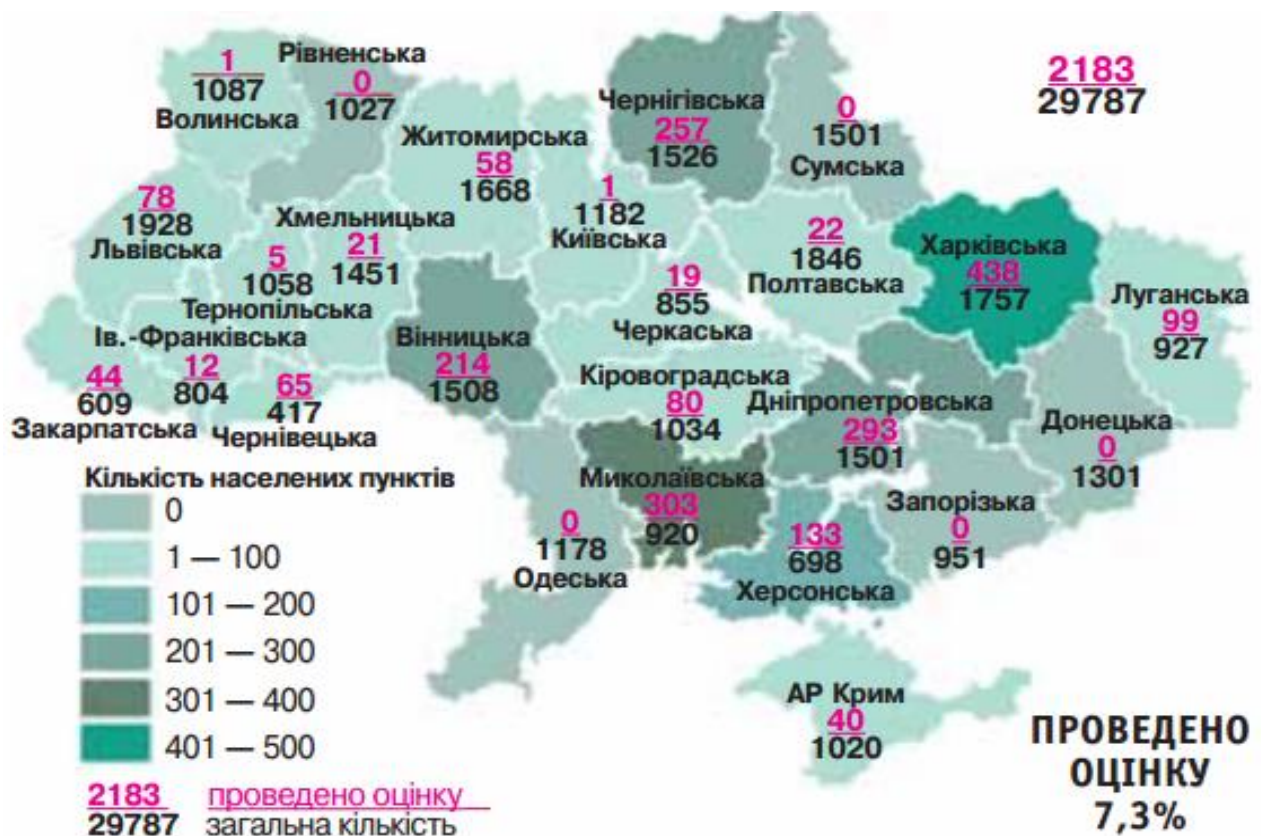


Рис . 2.2.2. Інформація про проведення НГО земель населених пунктів



Слід відмітити, що показники, що стосуються Луганської та Донецької області які частково на даному етапі не підпорядковані Україні, зазначені з урахуванням населених пунктів, що входять до переліку міст, на території яких державна влада тимчасово не здійснює свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення.

У загальному оцінка земель населених пунктів є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, він виникає, перш за все, завдяки зручності місцезнаходження земельної ділянки та рівню її інфраструктурного облаштування.

Головними показниками при визначенні НГО земель є знаходження значень місцезнаходження земельної ділянки та стан її інфраструктурного розвитку. Ці два значення визначаються містобудівними характеристиками розвитку населеного пункту, його економіко-планувальними зонами, а також розташуванням земельних ділянок у межах даних зон [37].

Відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» грошова оцінка  $1\text{ м}^2$  земельної ділянки визначається за формулою 2.2.1, (пояснення даної формули зазначено на рис. 2.2.4):

$$C_n = ((B \cdot H_n) / H_k) \cdot K_f \cdot K_m \quad (2.2.1)$$

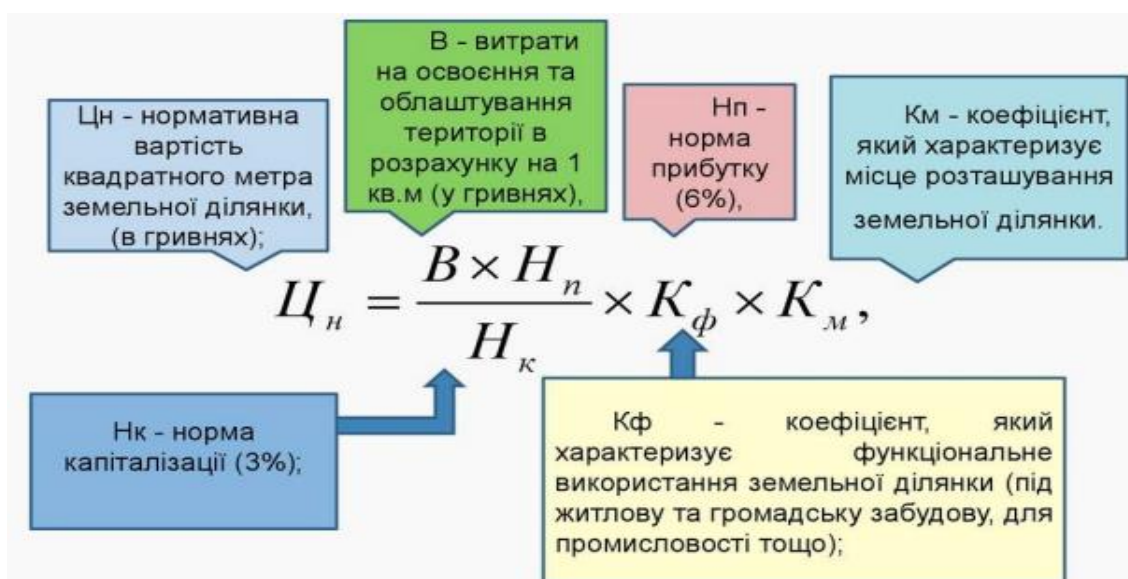


Рис. 2.2 .4. Визначення грошової оцінки  $1\text{ м}^2$  земельної ділянки

Переоцінка витрат здійснюється по індексах вартості фондів відповідно чинного законодавства. Індксація витрат здійснюється за індексами вартості фондів у відповідності до чинного законодавства України.

Витрати на освоєння та облаштування рахують за кожним окремим населеним пунктом за даними статистичної звітності, організацій та підприємств, що надають такі послуги.

Коефіцієнт, який характеризує місцезоташування земельної ділянки ( $K_m$ ), враховує вплив ренти місцеположення на загальний рентний дохід, він обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} * K_{m2} * K_{m3} \quad (2.2.2)$$

$K_{m1}$  - залежність всього рентного доходу від місця положення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення - **регіональні фактори**.

$K_{m2}$  - залежність всього рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території міста (економіко - планувальної зони) - **зональні фактори**.

$K_{m3}$  - залежність всього рентного доходу від особливостей місця розташування земельної ділянки в межах економіко планувальної зони - **локальні фактори**.

$K_f$  - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки ( під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо).

Для обчислення  $K_m$  використовують генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Коефіцієнти розраховуються після встановлення результатів пофакторних оцінок кожної групи, де враховується питома вага рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон .

Процедура виконання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначена Порядком. Етапи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів наведено на рис 2.2.5.

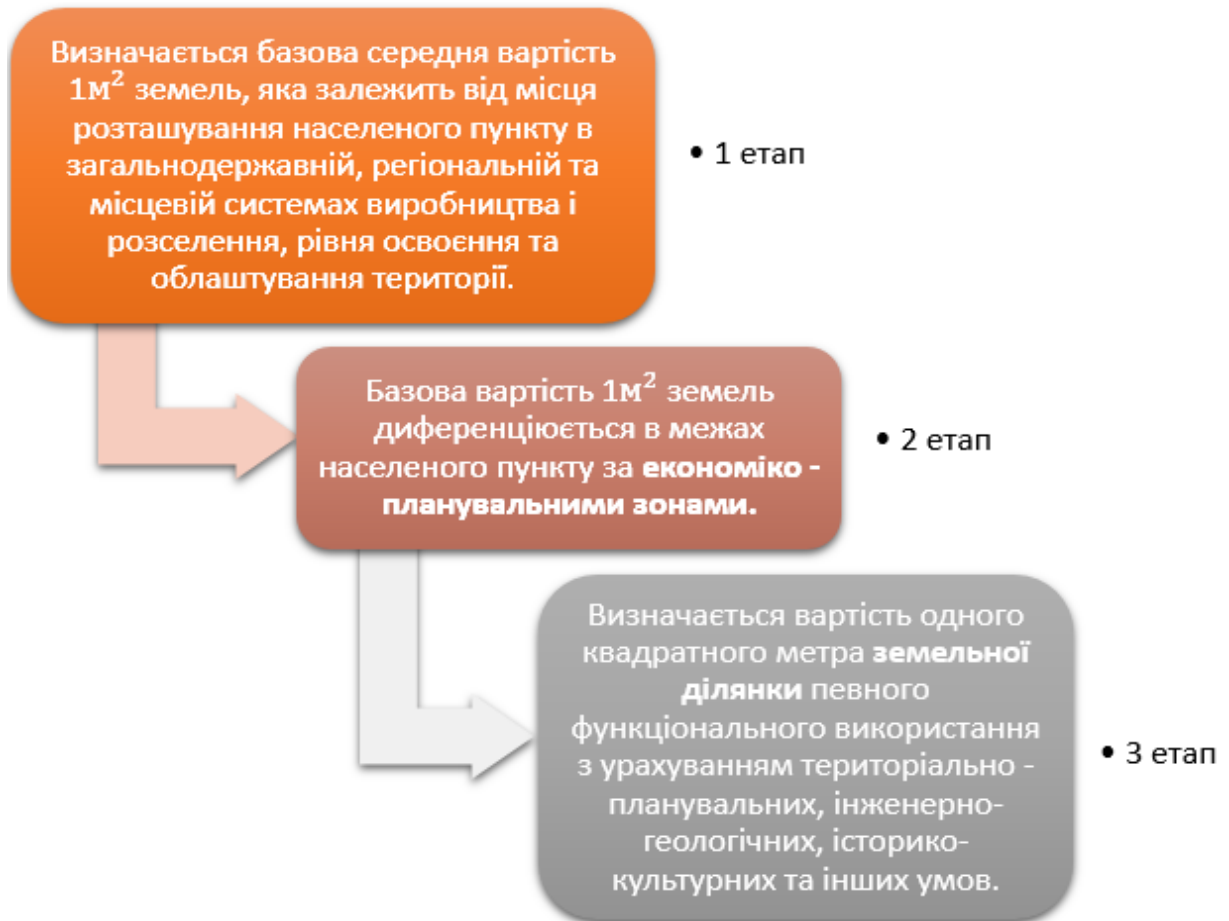
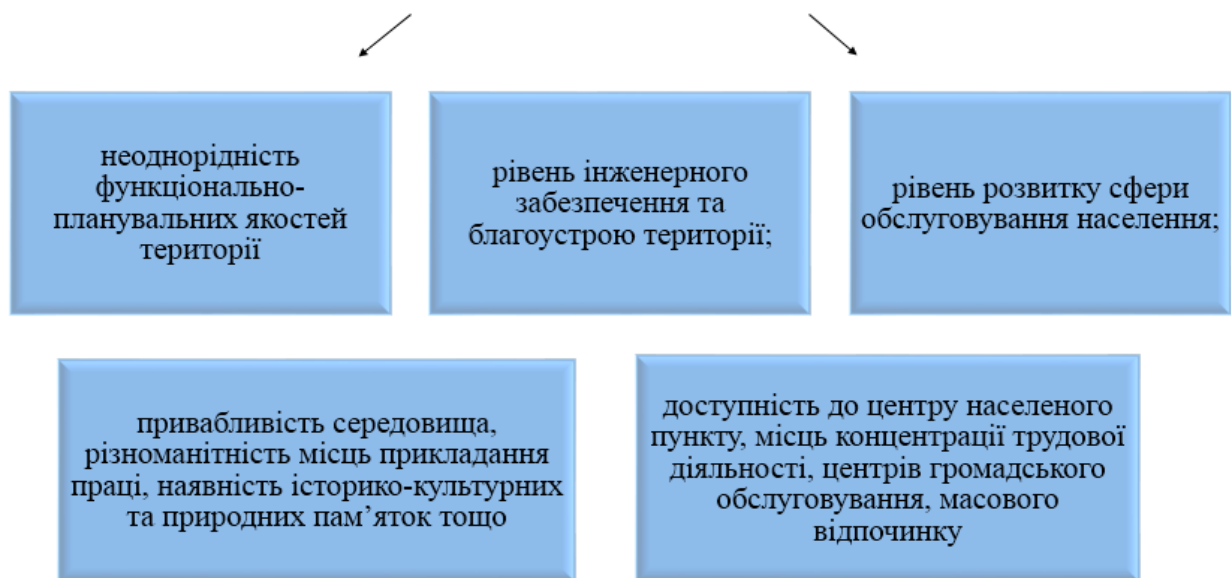


Рис. 2.2.5 . Етапи проведення нго земель населених пунктів

Економіко-планувальні зони встановлюються з урахуванням деяких факторів, що впливають на розмір рентного доходу, дані фактори перелічені на рис. 2.2.6.

**Складові встановлення економіко-планувальних зон, що мають вплив на рентний дохід**



*Рис. 2.2.6. Елементи (складові) встановлення економіко-планувальних зон, що мають вплив на рентний дохід*

Результати оцінки погоджуються відповідним органом. Технічна документація межах села Хмельовик затверджується на сесії сільської ради [38].

### **2.3. Визначення базової вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту згідно з методикою 1995 року**

Фундаментальним значенням, під час визначення оцінки земель, є значення базової вартості 1м<sup>2</sup> земель у середньому по селу. Розрахувавши даний показник, ми можемо визначити які перспективи та переваги даного населеного пункту, також дане значення використовується для поділу земель села за споживчою вигідністю в межах окремого населеного пункту.

Даний показник характеризує дію різних факторів (зовнішніх і внутрішніх) на стан рентоутворення. У відповідності з “Порядком нормативної оцінки земель населених пунктів” (розділ 3) базова вартість 1м<sup>2</sup> земель визначається за формулою 2.3.1:

$$Цн = ((B * Hn) / Hк) * Km1 \quad (2.3.1.)$$

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території села Хмельовик стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Розрахунок відновної вартості здійснювався на основі Сборник укрупненних показателей затрат на строительство элементов комплексной застройки городов (г.Москва) (1986р) з урахуванням індексу інфляції 41,66 та видання – Методичні основи грошової оцінки (м.Київ) (2005р) з урахуванням індексу інфляції 5,92.

Уся вартість витрат на освоєння та облаштування села Хмельовик на 01.01.2010 року становить 10005,2182 тис. грн., основна частка яких - група показників як вулична дорожня мережа (60,7%) (таблиця 2.3.1).

Таблиця 2.3.1.

Витрати на освоєння та облаштування села Хмельовик  
(станом на 2010 рік)

<i>Назва показників</i>	<i>За станом на початок 2010 р.</i>			
	<i>Одиниці вимірів</i>	<i>Натуральні показники</i>	<i>Вартість на 2010 рік (тис. грн.)</i>	<i>%</i>
1	2	3	4	5
<b>Газопостачання</b>			<b>984,66728</b>	<b>9,8</b>
Інженерні мережі(100мм)	км	5,128	696,17728	
Газорегуляторні пункти	об'єкт	1	288,49000	
<b>Електропостачання</b>			<b>2423,65540</b>	<b>24,2</b>
ТП, комплектні (КТП)	одиниця	1	2337,78720	
ЛЕП повітряна (у серед.)	км	32,8	85,86820	
<b>Телекомунікації та зв'язок</b>			<b>24,92375</b>	<b>0,3</b>
Мережі провідного мовлення (кабельні)	км	4	0,42800	
Мережі провідного мовлення (повітряні)	км	3	0,32100	

Телефонний магістральний кабель	км	8,988	0,95979	
АТС (без витрат на устаткування)	номер	24	23,21496	
<b>Санітарна очистка, озеленення</b>			<b>501,05623</b>	<b>5,0</b>
Кладовище	га	0,7	501,05623	
<b>Вулична дорожня мережа</b>			<b>6070,91551</b>	<b>60,7</b>
Вулиці	км	4,35	6070,91551	
<b>Разом</b>			<b>10005,21817</b>	<b>100,0</b>

Вулично-дорожня мережа становить 60,7% витрат, а найменше витрат потребує телекомунікація та зв'язок – 0.3%. Основа для обрахування витрат на освоєння та облаштування на 1 м<sup>2</sup> - оціночна територія, що = площі забудованої території села Хмельовик у встановлених межах. Нарахунок площі відбувався на основі експлікації угідь станом 01.01.2010 року (таблиця 2.3.2).

Таблиця 2.3.2.

Структура земель с. Хмельовик, що беруться для розрахунку базової вартості 1 м<sup>2</sup> земель

Територіальні елементи	Площа, га
1	2
<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>111,0886</b>
<b><i>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</i></b>	<b><i>65,1300</i></b>
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	8,2500
- землі комерційного використання	0,1000
- землі транспорту та зв'язку (окрім земель під залізницями та аеропортами)	4,4000

- землі відпочинку та інші відкриті землі	8,8200
- ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки, окрім їх забудованих частин що присутні в ст.35)	43,5600
<b>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту</b>	<b>45,9586</b>

Витрати на освоєння та облаштування 1 м<sup>2</sup> території населеного пункту визначається за формулою 2.3.2.:

$$B = B_z / P_o \quad (2.3.2)$$

де  $B_z$  – це відновна вартість;

$P_o$  – територія, яка береться для розрахунку.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території села Хмельовик станом на 2010 рік складала:

$$B = 10005,2182 \text{ грн} : 651300,00 \text{ м}^2 = 15,36 \text{ грн/м}^2.$$

Згідно з Порядком, значення коефіцієнту  $K_{m1}$  визначається шляхом множення значень коефіцієнту, що характеризують певні особливості населеного пункту, дані характеристики наведені у додатках Порядку [29].

За допомогою таблиці 2.3.3 можна ознайомитися із характеристиками додатків, що використовуються при розрахунку даних значень.

Таблиця 2.3.3.

Перелік та характеристика додатків, що використовуються при розрахунку коефіцієнта  $K_{m1}$

№ додатку	Характеристика
-----------	----------------

Додаток 2	Чисельність всього населення, географічне положення, адмін. статус населеного пункту та господарські функції
Додаток 3	входження у приміську зону міст та сіл з чисельністю 100 тис. чоловік і більше
Додаток 4	наявність статусу курорту
Додаток 5	входження до зони радіаційного забруднення

Для території села Хмельовик коефіцієнт  $K_{m1}$  становить 1,8. Таким чином, середня (базова вартість)  $1\text{ м}^2$  земель села Хмельовик, обчислена відповідно до “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” становить:

$$Ц_{nm} = (15, 36\text{грн/м}^2 \times 6/3) * 1, 8 = 55,30\text{грн/м}^2.$$

#### **2.4 Принципи економіко-планувального зонування території населеного пункту**

Як видно з формули 2.2.2,  $K_m$  або коефіцієнт місцерозташування враховує значення також коефіцієнтів, як:  $K_{m1}$ ,  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ . Дані показники характеризують залежність рентного доходу від особливостей розташування земельної ділянки (регіональних, зональних та локальних особливостей).

Територія населеного пункту містить поєднання різноманітних природних та антропогенних ландшафтів, різні властивості землі та умови використання, що впливає на її прибутковість, відмінність у функціонально-планувальних якостях, усі ці фактори впливають на процес рентоутворення, а саме сприяють неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

Усе це слугує для проведення економіко-планувального зонування території, процедура проведення економіко-планувального зонування наведено на рис. 2.4.1.



*Рис.2.4.1 Складові процедури економіко-планувального зонування території*

Під час зонування території, спочатку слід визначити розмір населеного пункту, а також стан економічного розвитку.

Фінальною частиною встановлення окремих економіко-планувальних зон є розрахунок зонального коефіцієнту, що позначається як  $K_m$ . Знаходять даний коефіцієнт за допомогою перемноження пофакторних оцінок, використовуючи при цьому вагової характеристики кожного з чинників.

Сума вагових характеристик для факторів має  $= 1,0$ .

З метою встановлення економіко-планувальних зон та розрахунку  $K_m$  необхідно здійснити пофакторну оцінку якості земель населеного пункту, це включає знаходження оціночних районів, а також функціонально-однорідних одиниць.

Оціночні райони являють собою певні територіальні і функціонально визначені утворення, з використанням яких, проводиться оцінка властивостей земель населених пунктів. Межі цих районів розділяються дорогами, вулицями, природними та штучними рубежами.

Загальна кількість оціночних районів залежить від розміру відповідного населеного пункту його адміністративного статусу, соціально-економічних та

соціально-культурних умов. Значення правильності та актуальності кінцевого результату прямо пропорційно залежить від точності та детальності землеоціночної структуризації території .

У межах даних районів проведено збір, обробку і визначення коефіцієнтів цінності території. Згідно з даними обстежень на території села Хмельовик було виділено 19 оціночних районів.

Після визначення кількості оціночних районів був проведений розрахунок індексу цінності ( $I_i$ ) кожного оціночного району на основі експертної оцінки території.

Даний метод, або експертний метод полягає в тому, що команда експертів проводить оцінку факторів (у нашому випадку за 5-бальною системою ).

Аналіз оцінки експертів здійснюється шляхом математичної статистики при цьому, до уваги береться вага фактору та частка площі району у загальній площі населеному пункту.

Розрахунок комплексного індексу цінності для окремого оціночного району здійснюється за формулою:

$$I_i = I_c / I_n \quad (2.4.1)$$

де  $I_i$  - комплексний індекс цінності по оціночному району;

$I_c$  - середній бал по оціночному району;

$I_n$  - середньозважений бал населеного пункту.

Комплексний індекс ( $I_i$ ) розраховувався шляхом калібрування окремих індексів, дані індекси були визначені внаслідок пофакторної оцінки. У таблиці 2.4.1 наведені фактори, що стали ваговими для кожного з індексів.

Таблиця 2.4.1

Фактори, з урахуванням яких визначено індекс цінності території населеного пункту та їх вага

<i>№</i>	<i>Назва фактору</i>	<i>Вага, %</i>
<i>1</i>	Доступність до центру населеного пункту	<i>11</i>

2	Доступність до місць масового відпочинку	10
3	Доступність до залізничних (авто) вокзалів, або станцій	14
4	Рівень газопостачання	14
5	Рівень електропостачання	15
6	Рівень підтоплення ґрунтовими водами	12
7	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	12
8	Забезпечення поліклініками та аптеками	12

Таблиця 2.4.2

Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності (Іі)

№ оціночної одиниці	Середньозважений бал	Середньозважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
1	2	3	4
1	4,13	0,52	1,11
2	4,58	0,57	1,21
3	3,23	0,40	0,85
4	4,72	0,59	1,26
5	4,72	0,59	1,26
6	3,11	0,39	0,83
7	3,91	0,49	1,04
8	4,72	0,59	1,26
9	4,36	0,55	1,17
10	2,75	0,34	0,72

11	4,22	0,53	1,13
12	3,56	0,44	0,94
13	3,56	0,44	0,94
14	3,56	0,44	0,94
15	4,22	0,53	1,13
16	2,61	0,33	0,7
17	3,23	0,40	0,85
18	2,52	0,31	0,66
19	4,13	0,52	1,11

Середньозважений бал визначається за формулою:

$$I_n = ((I_1 * P_1 + I_2 * P_2 + \dots + I_n * P_n) / (P_1 + P_2 + \dots + P_n)) \quad (2.4.2)$$

Після визначення оціночних районів наступним етапом є їх об'єднання в економіко-планувальні зони, при цьому слід враховувати основні фактори, це їх суміжність (районів), схожість у функціональному використанні та близькість значень індексу.

Розраховуємо коефіцієнт ( $K_{m2}$ ) за формулою:

$$K_{m2} = (I_{i1} * P_1 + I_{i2} * P_2 + \dots + I_{in} * P_n) / (P_1 + P_2 + \dots + P_n) \quad (2.4.3)$$

Для зручності складається таблиця зведених показників економіко-планувального зонування території, таблиця 2.4.3.

Таблиця 2.4.3

Визначення зонального коефіцієнта  $K_{m2}$  та грошова оцінка 1 м<sup>2</sup> землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	$I_i$	$K_{m2}$	Грошова оцінка 1м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5

1	2	1,21	1,25	69,13
	4	1,26		
	5	1,26		
	8	1,26		
2	1	1,11	1,13	62,49
	9	1,17		
	11	1,13		
	15	1,13		
	19	1,11		
3	12	0,94	0,94	51,98
	13	0,94		
	14	0,94		
4	3	0,85	0,76	42,03
	16	0,70		
	17	0,85		
5	18	0,66	0,75	41,48
6	6	0,83	0,85	47,01
	7	1,04		
	10	0,72		
min			0,75	41,48
max			1,25	69,13

Граничні значення коефіцієнтів  $K_{m2}$  факторних оцінок становлять від 0,5 до 1,5. Грошова оцінка  $1 \text{ м}^2$  знаходиться шляхом множення середньої (базової) вартості  $1 \text{ м}^2$  населеного пункту на коефіцієнт  $K_{m2}$  ( $Ц_{нз} = Ц_{нм} * K_{m2}$ ). Опис меж економіко-планувальних зон наведено у таблиці 2.4.4.

Таблиця 2.4.4.

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Опис меж
--------	----------

1	Існуюча межа села- від кута провулку що перпендикулярно вул. Кірова – вул. Кірова- вздовж провулку паралельного вул. Лермонтова до вул. Черьомушки- вул. Черьомушки до існуючої межі села.
2	Існуюча межа села- від кута провулку що перпендикулярно вул. Кірова – вул. Кірова- існуюча межа села- вул. Набережна – вздовж греблі до вул. Пушкіна- вул. Пушкіна - існуюча межа села- вздовж луку до вул. Кірова
3	Існуюча межа села- вул. Пушкіна- вул. Польова до існуючої межі села
4	Існуюча межа села- вул. Польова- вздовж греблі до вул. Набережна- вул. Набережна до існуючої межі села
5	Існуюча межа села-від кута кладовища перпендикулярно вул. Кірова- вул. Кірова до існуючої межі села
6	Існуюча межа села-вул. Черьомушки – вздовж провулку паралельного вул. Лермонтова до луку – вздовж луку до існуючої межі села

Крім зональних факторів великий вплив на величину рентного доходу мають локальні фактори. Локальні фактори включають 6 груп, з них:

- 1) Функціональні планувальні фактори (дані фактори включають характеристику земельної ділянки щодо пішохідної доступності до різних частин населеного пункту і т.п.);
- 2) Інженерні інфраструктурні фактори (характеристика вуличного покриття, що примикає до оцінюваної земельної ділянки, умови водопостачання, теплопостачання та газопостачання і т.п.);
- 3) Інженерні геологічні фактори (включає інформацію щодо залягання ґрунтових вод, наявності небезпечних геологічних процесів і т.д.);
- 4) історико-культурні фактори (приналежність земельної ділянки до заповідної зони, у зоні регулювання забудови, зони історичного ландшафту, та до території з наявними пам'ятками культурної спадщини і т.д.);

- 5) природні ландшафтні фактори (місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення, оздоровчого та рекреаційного призначення);
- б) санітарні гігієнічні фактори (місцезнаходження ділянки у санітарно-захисній, водоохоронній зоні, у зоні підвищеного рівня напруження електромагнітного поля, припустимого рівня шуму та ін.).

*Перелік локальних факторів наведений у додатку Г «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». На грошову оцінку земельної ділянки впливає багато чинників: глибина залягання ґрунтових вод, певна інфраструктура, наявність на земельній ділянці пам'яток архітектури та ін. Є певні правила, щодо застосування певних характеристик при використанні локальних коефіцієнтів, дані правила наведені на рис. 2.4 .1*



*Рис 2.4.1. Правила використання факторів, що впливають на локальні коефіцієнти*

Під час виконання оцінки села Хмельовик, виявлено 7 локальних факторів, що можуть впливати на значення коефіцієнту КмЗ. Для обчислення даного коефіцієнту враховуються перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижчим 0,50 і вищим 1,50.

Перелік локальних факторів які були виявлені на території села Хмельовик та їх коефіцієнти наведено у таблиці 2.4.5.

Таблиця 2.4 .5

Групи локальних факторів с. Хмельовик

<i>Назва фактору</i>	<i>Складові</i>
Функціональні планувальні фактори	Розташування земельної ділянки у зоні пішохідної доступності до громадських центрів : 1,04-1,20
Інженерні інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, прилягає до вулиці без твердого покриття:0,95; Земельна ділянка, не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,95
Інженерні геологічні фактори	Земельна ділянка розташована в зоні залягання ґрунтових вод менше трьох метрів: 0,90-0,95; Земельна ділянка розташована в зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується: 0,90-0,95.
Санітарні гігієнічні фактори	Земельна ділянка розташована в санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96; Земельна ділянка розташована у водоохоронній зоні: 1,02-1,05.

Після визначення локальних факторів, переходимо до визначення коефіцієнту функціонального використання. Даний коефіцієнт позначається, як Кф, визначається по Класифікації видів цільового призначення земель.

Дана Класифікація, є наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року. Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [40], дана Класифікація визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель.

У результаті проведено аналізу земель, що входять до складу двох економіко-планувальних зон, було визначено, що на території села Хмельовик містяться землі з наступним функціональним призначенням, дані значення наведені у таблиці 3.1.2.

Таблиця 2.4.6

Розріз земель с. Хмельовик згідно з функціональним використанням

<i>Функціональне призначення</i>	<i>Значення коефіцієнту</i>
Землі харчової промисловості	1,2
Землі промисловості	1,2
Землі гірничої промисловості, гірничих розробок	1,0
Землі комерційного використання	2,5
Землі громадського призначення	0,7
Землі змішаного використання	1,0
Землі транспорту, зв'язку	1,0
Землі технічної інфраструктури	0,65
Землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі	0,5
Землі житлової забудови	1,0
Інші відкриті (незабудовані) землі	0,1
Землі під виробничими дворами і будівлями КСП	1,0
Землі зелених насаджень	0,5
Землі кладовищ та крематоріїв	0,5
Землі запасу та резервного фонду	0,5

Тепер, після визначення коефіцієнту Кф, можна визначити вартість 1м<sup>2</sup> земельної ділянки. Дане значення знаходимо за формулою:

$$C_n = C_{nz} * K_f * K_{mz} \quad (3.1.1)$$

Значення вартості  $1\text{м}^2$  в певній економіко-планувальній зоні відповідно до величини коефіцієнту функціонального використання подано у таблиці 2.4.7.

*Таблиця 2.4.7.*

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за  $1\text{м}^2$ )

<b>№ зони</b>	<b>Кф=2,5</b>	<b>Кф=1,2</b>	<b>Кф=1,0</b>	<b>Кф=0,7</b>	<b>Кф=0,65</b>	<b>Кф=0,5</b>	<b>Кф=0,1</b>
1	172,83	82,96	69,13	48,39	44,93	34,57	6,91
2	156,23	74,99	62,49	43,74	40,62	31,25	6,25
3	129,95	62,38	51,98	36,39	33,79	25,99	5,20
4	105,07	50,44	42,03	29,42	27,32	21,01	4,20
5	103,7	49,78	41,48	29,04	26,96	20,74	4,15
6	117,53	56,41	47,01	32,91	30,56	23,50	4,7

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ II

1. Головними показниками при визначенні НГО населених пунктів є знаходження значень місця розташування земельної ділянки, а також стан її інфраструктурного розвитку. Згідно з Методикою 1995 року, нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначалася на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів, при чому для розрахунку використовувалися дані балу бонітету, грошової оцінки 1 га угілля у певному сільськогосподарському підприємстві.

2. Переоцінка витрат проводиться по індексам вартості основних фондів відповідно до законодавства. Індексація витрат здійснюється по індексам вартості основних фондів відповідно до законодавства. Витрати на освоєння, а також облаштування території визначаються за кожним окремим населеним пунктом відповідно до даних статистичної звітності відповідних органів державної статистики, організацій та підприємств, що надають відповідні послуги.

3. Фундаментальним значенням, під час визначення оцінки земель, є значення базової вартості  $1\text{ м}^2$  земель у середньому по селу. Розрахувавши даний показник, можна визначити перспективи та переваги даного населеного пункту, також дане значення використовується для поділу земель села за споживчою привабливістю в межах відповідного населеного пункту. Коефіцієнти розраховуються після встановлення результатів пофакторних оцінок по кожній групі, де враховується питома вага рентоутворюючих факторів для формування загального рентного доходу по населеному пункту та його економіко-планувальних зон.

4. Під час економіко-планувального зонування на території визначають розмір населеного пункту та стан соціально-економічного розвитку. Фінальною частиною встановлення економіко-планувальних зон є розрахунок зонального коефіцієнту.

### РОЗДІЛ III

## ВИЗНАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕТОДИКОЮ 2017 РОКУ

### 3.1. Характеристика Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення 2017 року

Як зазначалося вище, у листопаді 2016 року уряд запровадив удосконалений методичний підхід до визначення оцінки земель с/г призначення, включаючи як сільськогосподарські так і не сільськогосподарські угіддя на цих землях. Як сповіщає «Урядовий портал», - даний методичний підхід значно полегшує етапи проведення оцінки земель с-г призначення, тепер документація з оцінки розробляється на адміністративний район [40].

До 2017 року, загальна послідовність проведення нормативної грошової оцінки наведено на рис 3.1.1.

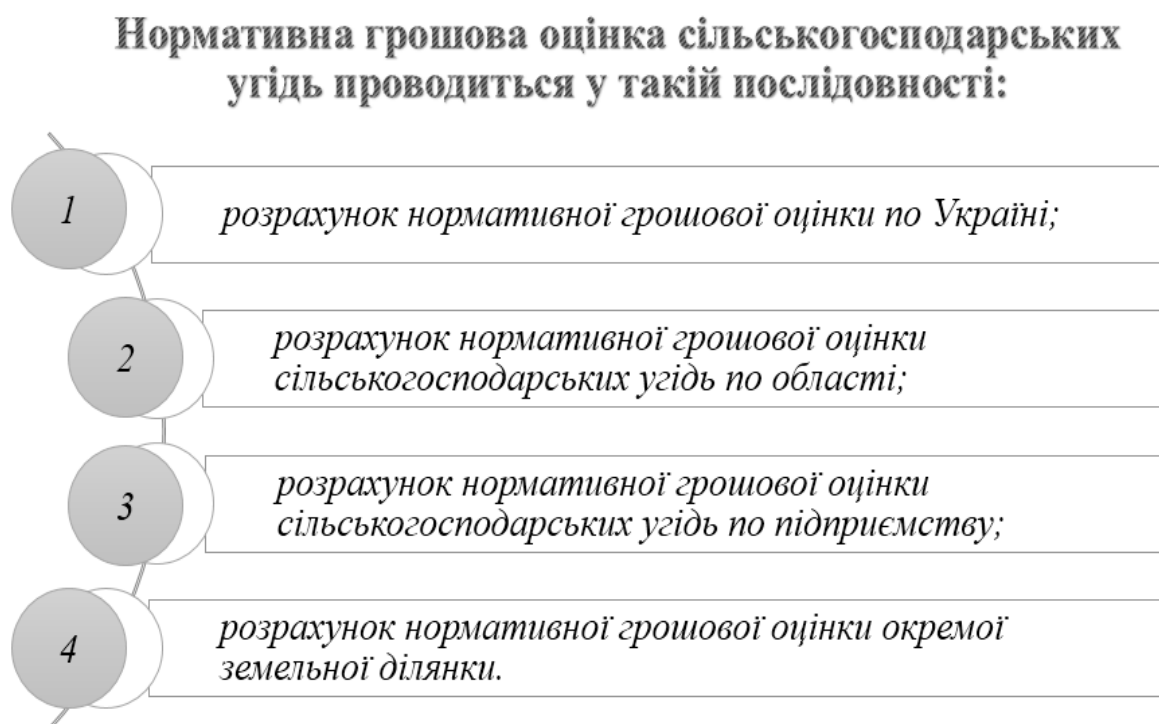


Рис. 3.1.1. Етапи проведення НГО сільськогосподарських угідь до 2017 року

Порядок нормативної оцінки земель сг призначення та населених пунктів надавав інформацію щодо розрахунку оцінки сг земель окремо в Україні, в АР Крим, областях та їх адміністративних районах, для оцінки земель сг підприємств та для визначення вартості окремої земельної ділянки.

Слід відмітити, що для розрахунку НГО земель по території України, проводився розрахунок з метою визначення диференціального рентного доходу із земель, що розорюються за економічною оцінкою вирощування зернових культур (дане значення у центнерах) та окремо, диференціальний дохід з 1 га земель під такими угіддями як: сіножаті, пасовища та багаторічні насадження. Для перелічених земель даний дохід розраховувався на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях відповідно за їх економічною оцінкою виробництва зернових культур.

Як відомо, у результаті використання підприємством земель, які характеризуються гіршими якостями, створюється абсолютний рентний дохід. Тому у разі наявності такого доходу у підприємстві під час розрахунку грошової оцінки землі, до диференціального доходу сумували абсолютний рентний дохід, у результаті чого отримували значення загального рентного доходу.

Після визначення величини рентного доходу можна було визначити нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь, за допомогою множення показників рентного доходу, ціни на зерно та терміну капіталізації (33 роки).

Розрахунок вартості земель областей та в адміністративних районах проводився на підставі даних економічної оцінки земель при врахуванні диференціального рентного доходу на сільськогосподарських угіддях: орних землях, багаторічних насадженнях, природних пасовищах та сіножатях. У тих випадках, коли був відсутній показник економічної оцінки орних земель, для розрахунку використовували значення економічної оцінки ріллі в цілому.

У тих випадках, коли на території регіону було виконано економічну оцінку окремо меліоративних і немеліоративних земель, то під час проведення

обчислень використовувалися зведені показники оцінки земель під зерновими культурами в цілому.

Якщо земля мала низьку родючість і диференціальний рентний дохід оцінювався від'ємним значенням або дорівнював нулю, то грошова оцінка визначалася використовуючи показник доходу 1,6 ц зерна з гектару (величина абсолютного рентного доходу).

При визначенні НГО земель сільськогосподарського підприємства, розрахунок проводився на основі грошової оцінки 1 га відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

Згідно з Методикою 1995 року, нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки, це могли бути ділянки для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння, випасання худоби, що могла перебувати у власності чи користуванні як юридичних так і фізичних осіб, визначалася за формулою 3.2.1 тобто на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів, при чому для розрахунку використовувалися дані балу бонітету, грошової оцінки 1 га угідь у певному сільськогосподарському підприємстві.

16 листопада 2016 року КМ України шляхом прийняття постанови № 831 "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сг призначення" запровадив новий підхід до проведення грошової оцінки земель сг призначення (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Новий підхід до оцінки (далі – НГО) земель розробляли з 2012 року. Метою було актуалізувати та оновити оціночні показники, бо останній раз нормативно-грошова оцінка земель в Україні проводилася ще в 1995 році та майже повністю базувалася на радянських показниках оцінки земель 60х років.

Прийняття відповідної постанови суттєво спрощує процедуру проведення цієї грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка конкретної земельної ділянки здійснюватиметься шляхом надання витягу з такої технічної документації.

***Наводимо коротко основні зміни , викладені в Постанові № 831:***

– у новій методиці прописана чітка формула розрахунку незалежно від наявності розробленої нормативної оцінки на конкретну ділянку;

– для того щоб порахувати нормативну оцінку ґрунтів, варто знати, як рахується нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя – Гагр ;

– для розрахунку нормативної грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя в методиці також прописана чітка формула.

Після прийняття Постанови № 831 колишня єдина Методика ( затверджена постановою Кабміну від 23. 03.95 р . № 213) тепер застосовуватиметься лише при проведенні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Для забезпечення процедури проведення НГО згідно з новою Методикою було прийнято наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262 "Про затвердження нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення".

Мінагрополітики визначило процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які включають **сільськогосподарські** (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та **несільськогосподарські угіддя**.

Встановлено , що оцінку проводитимуть юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій " від 22.05 .2003 № 858- IV.

Порядком визначено процедуру проведення НГО земель сільськогосподарського призначення: сільськогосподарських угідь ( рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги ) та несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для НГО земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є

відомості Державного земельного кадастру України (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

НГО земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою, відповідно до Закону "Про землеустрій". НГО земель с/г призначення здійснюється відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель с/г призначення, затвердженої постановою КМУ від 16.11.2016 р. № 831.

За результатами проведення НГО земель с/г призначення у межах району складається технічна документація про нормативну грошову оцінку земель с/г призначення району, що затверджується у порядку, встановленому законом. Процес НГО також не залишився без реформування, оскільки наказом Мінагрополітики від 25.11.2016 № 489 затверджено новий Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Зазначений Порядок набув чинності з 1 січня 2017 року та визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки всіх категорій земель і земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення).

Принциповою відмінністю положень нового Порядку порівняно з вимогами попереднього є визначення коефіцієнта, який характеризує функціональне використання земельної ділянки – Кф на підставі Класифікації видів цільового призначення земель. При цьому для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, та у разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 2,0.

Також Порядком змінено форму витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку та встановлено форму заяви, за якою надається адміністративна послуга.

Окрім цього, слід згадати, що як розмір плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності), так і розмір єдиного податку для сільськогосподарських підприємств (4 група єдиного податку) безпосередньо залежать від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка щорічно індексується на відповідний коефіцієнт. З цією метою Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру листом "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель" від 12.01.2017 р. № 6 -28-0.22-442 /2 -17 повідомила Державну фіскальну службу України, що при визначенні податкового зобов'язання з цієї плати на 2017 рік до нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь за 2016 рік застосовують коефіцієнт 1,0, а для земель несільськогосподарського призначення – 1,06.

Прийнята урядом Методика 2017 року ґрунтується на тому, що до уваги беруться масові показники щодо урожайності сільськогосподарських культур у розрізі областей. Новий підхід має на основі розрахунків величини рентного доходу за природно-сільськогосподарським районом кожної області. Тобто при розрахунках враховується рентний дохід від вирощування зернових культур за останні роки в Україні.

Вираховуватимуть оцінку по **нормативу капіталізованого рентного доходу** на землях с/г призначення п-с областей, м. Києва та Севастополя та показників **бонітування ґрунтів**. Після проведення оцінки у межах району складатиметься технічна документація (до затвердження такої технічної документації нормативна грошова оцінка кожної земельної ділянки може визначатись окремо). Дані про оцінку окремої земельної ділянки оформлятимуться за **заявою зацікавленої особи як витяг** із технічної документації .

Для того щоб визначити оцінку земельної ділянки необхідно визначити оцінку агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (формула 3 .2.1). Тобто при

розрахунку оцінки конкретної земельної ділянки, необхідний показник бонітування ґрунтів (значення бонітету визначається в балах від 0 до 100).

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається з урахуванням оцінки агровиробничої групи ґрунтів, їх площі, площі несільськогосподарських угідь та нормативу капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (формула 3.3.2.)

Можна зробити висновок, що нова методика передбачає абсолютно новий підхід до оцінювання земельних ділянок та значно полегшує та спрощує процедуру проведення нормативної грошової оцінки. Недолік даної методики полягає у тому, що при використанні даних щодо бонітування ґрунтів, ми піддаємося ризику отримати далекі від дійсності дані.

Обстеження ґрунтів були проведені близько 60 років, тобто основним картографічним матеріалом ґрунтового покриття є відомості обстеження ґрунту у далеких 1957-1961 роках. А бонітування ґрунтів було проведено у 1993 році об'єктами якого виступали одиниці ґрунтового покриття, що виділялися на картах ґрунтів і об'єднувалися у агровиробничі групи ґрунтів, Згідно зі списком що був прийнятий ще у 1978 році («Номенклатурний список агровиробничих груп ґрунтів Української РСР»). Також увагу слід приділити тому, що методи дослідження ґрунтів на той час і на сьогодні кардинально різні. Тобто можна сказати, що на даний момент немає достовірних даних щодо стану ґрунтового покриття і рівня його родючості як основного інструменту для об'єктивної оцінки якості та вартості земельних ділянок [45].

Тому для отримання достовірних даних щодо грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, необхідно на державному рівні визначити значимість проведення бонітування ґрунтів та ґрунтових обстежень загалом.

### **3.2 Розрахунок нормативної грошової оцінки села Хмельовик**

Визначення середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту є початковим етапом проведення розрахунків. Як зазначалося у попередньому

розділі, для визначення даної величини необхідно знайти суму витрат на освоєння та облаштування території. Розрахунок даних витрат проводиться з урахуванням індексу інфляції.

У порівнянні з 2010 роком, загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території села Хмельовик на 01.01.2020 року становить 18309690,00 грн., з показниками розрахунків можна ознайомитися за допомогою таблиці 3.2.1.

Таблиця 3. 2.1.

## Витрати на освоєння та облаштування території села Хмельовик

<i>Назва показників</i>	<i>За станом на початок 2020 р.</i>			
	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Натуральний показник</i>	<i>Вартість на 2019 рік (тис. грн.)</i>	<i>%</i>
1	2	3	4	5
<b>Газопостачання</b>			<b>4874,71</b>	<b>26,63</b>
ГРП, у середньому	одиниця	1	708,51	
Інженерні мережі(100мм)	км	12,5	4166,20	
<b>Електропостачання</b>			<b>3198,93</b>	<b>17,47</b>
ТП, комплектні (КТП)	одиниця	1	208,38	
ЛЕП повітряна (у серед.)	км	17,3	2990,55	
<b>Вуличне освітлення</b>			<b>2,40</b>	<b>0,01</b>
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі на вулицях і дорогах, в серд.	км	2,5	2,40	
<b>Телекомунікації та зв'язок</b>			<b>437,79</b>	<b>2,39</b>
Мережі радіозв'язку	км	7	30,25	
Телефонні інженерні мережі, у серд.	км	11,7	380,26	

АТС (без витрат на устаткування)	номер	24	27,28	
<b>Зелені насадження, кладовища</b>			<b>1230,56</b>	<b>6,72</b>
Кладовище	га	0,7	1230,56	
<b>Шляхи та шляхопроводи</b>			<b>8565,30</b>	<b>46,78</b>
Вулиці (8м)	км	2,5	8565,30	
<b>Разом</b>			<b>18309,69</b>	100,00

Згідно з наведеними значеннями, найбільша кількість витрат спрямована на вулично-дорожню мережу – 85685,30 тис. грн, що у загальному становить майже 47%, найменше затрат у вуличного освітлення- 2,40 тис. грн (0,01%).

У порівнянні з попередніми роками, показник витрат значно виріс, це спричинено збільшенням значення показника інфляції, а також збільшенням кількості показників, що характеризують інфраструктуру населеного пункту (вуличне освітлення). Належним чином проводимо розрахунок оціночної території, користуючись даними експлікації угідь станом на 01.01.2020 рік (значення наведені у таблиці 3.2.2).

Таблиця 3.2.2.

Структура земель с. Хмельовик, які визначаються для розрахунку середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель

Територіальні елементи	Площа, га
1	2
<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>103,0000</b>
<i>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</i>	<b>65,1300</b>
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	8,2500
- землі промисловості	-
- землі комерційного та іншого використання	0,1000

- землі громадського призначення	-
- землі змішаного використання	-
- землі транспорту та зв'язку (крім земель залізниць та аеропортів)	4,4000
- землі технічної інфраструктури	-
- землі відпочинку та інші відкриті землі	8,8200
- ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки, окрім їх забудованих частин що присутні в ст.35)	43,5600
- під господарськими будівлями і дворами	-
- під господарськими шляхами і прогонами	-
<b><i>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м2 земель населеного пункту</i></b>	<b>37,8700</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	25,7700
Ліси та інші лісовкриті площі	1,6000
Відкриті землі без рослинного покриву	8,1000
Внутрішні води	2,4000
Смуга відводу залізниці	-
Під аеропортами та відповідними спорудами	-

За вже відомою формулою (формулою 2.3.2.), проводимо розрахунок витрат на освоєння та облаштування 1 м<sup>2</sup> території населеного пункту.

$$B = 18309690,00 \text{ грн} : 651300,00 \text{ м}^2 = 28,11 \text{ грн/м}^2.$$

Користуючись додатками Порядку, проводимо розрахунок коефіцієнту Км1, слід відзначити, що значення та показники даних додатків (згідно з старим Порядком – таблиць), залишилися незмінними, основною відмінністю є те, що при визначення місця розташування земельної ділянки відповідно до зон



У порівнянні з 2010 роком фактори, з використанням яких проводиться розрахунок індексу цінності та їх вага, мають наступний вигляд (таблиця 3.2.4).

Таблиця 3.2.4

Фактори, з урахуванням яких визначено індекс цінності території населеного пункту та їх вага

№	Назва фактору	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	20
2	Доступність до місць масового відпочинку	15
3	Доступність до зупинки громадського транспорту	20
4	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	20
5	Забезпечення поліклініками та аптеками	15
6	Забезпечення культурними та спортивними закладами	10

Як бачимо з таблиці 3.2.4, кількість факторів що впливають на величину індексу цінності, зменшилася з восьми до шести також майже у двічі зменшилася їхня вага, що звісно має значний вплив на значення комплексного індексу цінності і відповідно на величину зонального коефіцієнту. Результати розрахунку комплексного індексу наведено у таблиці 3.2.5, дані розрахунку здійснено з використання формул 2.4.1 та 2.4.2.

Таблиця 3.2.5

Результати пофакторної оцінки при визначенні комплексного індексу цінності ( $I_i$ )

№ оціночної одиниці	Середньо зважений бал	Середньо зважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
1	2	3	4
7	5	0,83	1,11
1	4,85	0,81	1,08
15	4	0,67	0,89

5	4,85	0,81	1,08
4	4,85	0,81	1,08
3	4,85	0,81	1,08
6	5	0,83	1,11
10	4,15	0,69	0,92
8	4	0,67	0,89
16	4,15	0,69	0,92
17	4,15	0,69	0,92
11	4,15	0,69	0,92
12	4,15	0,69	0,92
2	4,55	0,76	1,01
9	4,15	0,69	0,92
14	4,85	0,81	1,08
13	5	0,83	1,11

Користуючись формулою 2.4.3, визначаємо коефіцієнт  $K_{м2}$ , та за вже відомим способом рахуємо грошову оцінку  $1 м^2$  за економіко-планувальною зоною (табл. 3.2.6).

Таблиця 3.2.6

Визначення зонального коефіцієнта  $K_{м2}$  та грошова оцінка  $1 м^2$  землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Іі	$K_{м2}$	Грошова оцінка $1 м^2$
1	2	3	4	5
1	7	1,11	1,09	110,31
	1	1,08		
	5	1,08		
	4	1,08		
	3	1,08		

	6	1,11		
	2	1,01		
	14	1,08		
	13	1,11		
2	15	0,89	0,91	92,09
	10	0,92		
	8	0,89		
	16	0,92		
	17	0,92		
	11	0,92		
	12	0,92		
	9	0,92		
min			0,91	92,09
max			1,09	110,31

Після проведення економіко-планувального зонування села Хмельовик було виділено дві зони (межі зон показані на Схемі у Додатку В). Опис меж економіко-планувальних зон наведено у таблиці 3.2.7.

*Таблиця 3.2.7.*

Опис меж економіко-планувальних зон села Хмельовик

<b>№ зони</b>	<b>Опис меж</b>
1	Межа населеного пункту – межа оціночних районів № 14 та № 15 – межа оціночних районів № 13 та № 16 – вул. Набережна – вул. Пушкіна – Межа населеного пункту
2	Межа населеного пункту – вул. Пушкіна – вул. Набережна – межа оціночних районів № 13 та № 16 – межа оціночних районів № 14 та № 15 - Межа населеного пункту

Проаналізувавши територію села Хмельовик, було виявлено 9 локальних факторів, що впливають на значення локального фактору. Як зазначалося у

другому розділі, добуток даних чисел не повинен бути меншим 0,50 і більшим 1,50.

*Схема вияву локальних факторів для оцінки села Хмельовик Баришівського району Київської області, представлено в графічних матеріалах. (додаток А).*

Перелік локальних факторів які були виявлені на території села Хмельовик та їх коефіцієнти наведено у таблиці 3.2.8.

Таблиця 3.2.8

Групи локальних факторів с. Хмельовик

Назва фактору	Складові
Функціональні планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: - у зоні пішохідної доступності до громадських центрів: 1,04-1,20; - у зоні магістралей підвищеного містоформуального значення :1,05-1,20 - у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту: 1,04-1,15.
Інженерні інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що: - примикає до вулиці без твердого покриття: 0,90-0,95; - не забезпечена централізованим газопостачанням: 0,90-0,95; - примикає до вулиці із твердим покриттям: 1,00-1,00; забезпечена централізованим газопостачанням: 1,00-1,00
Санітарні гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки: - у санітарно-захисній зоні: 0,80-0,96; - у водоохоронній зоні: 1,02-1,05.

У результаті проведеного аналізу земель, що входять до складу двох економіко-планувальних зон, було визначено, що на території села Хмельовик містяться землі з наступним функціональним призначенням, дані значення наведені у таблиці 3.1.9.

При проведенні аналізу економіко-планувальних зон, було виявлено, що землі села Хмельовик станом на 2020 рік мають теж функціональне призначення що і в 2010 року (таблиця 2.4.6). Але слід відмітити, що згідно з Порядком проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, «для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0». До 17 липня 2020 року, коефіцієнт для таких земельних ділянок дорівнював 2,0. [29]

Грошова оцінка земель у розрізі економіко-планувального зонування території села наведено у таблиці 3.2.9.

*Таблиця 3.2.9.*

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1м<sup>2</sup>)

№ зони	Кф=2,5	Кф= 2,0	Кф=1,2	Кф=1,0	Кф=0,7	Кф=0,65	Кф=0,5	Кф=0,1
1	275,77	220,62	132,37	110,31	77,22	71,70	55,15	11,03
2	230,23	184,18	110,51	92,09	64,46	59,86	46,05	9,21

### **3.3. Розрахунок нормативної грошової оцінки с-г угідь**

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, проводиться згідно з Порядком, прийнятим 27 січня 2006 року [29]».

Якщо говорити про розрахунок НГО окремої земельної ділянки, що відноситься до с-г угідь, та перебуває у власності хоч юридичних хоч фізичних осіб то вона проводиться на основі шкал грошової оцінки агрогруп ґрунтів, адже дані землі оцінюються відповідно до значення диференційного рентного прибутку. Даний прибуток створюється під час вирощування зернових культур

і отримується Згідно з даними економічної оцінки земель, тобто зважаючи на ґрунтовий покрив.

В.Б. Балакірський у своїй роботі «Ґрунтово-картографічне забезпечення землевпорядних та землеоціночних робіт» зауважив, що «Сьогодні виникає велика необхідність проведення ґрунтових обстежень, так як інформація щодо земель потрібна при використанні усіх категорій земель. А так як детальна якісна оцінка була проведена ще у 1957- 1961 роках, то дані значення не можна назвати актуальними та достовірними. Також слід підкреслити, що обстеження ґрунтів проводилося не на всіх землях, а лише на землях державної власності і для колективних селянських господарств [42]».

Актуальна та достовірна картографічна інформація про ґрунтовий покрив (різноманітні ґрунтові карти, експлікації) майже відсутня. А провести дані обстеження для здійснення оцінки ґрунтів за короткий проміжок часу, ще і ураховуючи те, що оцінки потребує велика кількість населених пунктів із великими площами, просто неможливо. Для того щоб вирішити дану проблему, необхідно визначити основні агровиробничі групи ґрунтів, що спостерігаються у населеному пункті, використовуючи допоміжні матеріали – топокарти місцевості та карти агрогруп ґрунтів, прилеглих до населеного пункту територій.

На основі аналізу ґрунтового складу території села Хмельовик, була складена «Картограма агровиробничих груп ґрунтів» (Додаток Б).

Згідно з даними Відділу Головного управління Держгеокадастру Київської області у Баришівському районі в межах села Хмельовик знаходиться 69, 3300 га земель сільськогосподарського використання, їх склад наведений у таблиці 3.3.1.

Таблиця 3 .3.1

Склад сільськогосподарських земель села Хмельовик

Угіддя	Загальна площа , га
--------	---------------------

Всього с.-г.угідь	69,3300
з них: рілля	56,9300
багаторічні насадження	7,0000
пасовища	5,4000
сіножаті	-

За даними Відділу Головного управління Держгеокадастру Київської області у Баришівському районі були визначені основні агро виробничі груп ґрунтів в межах села (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

53г – Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнодеградовані, легкосуглинкові ґрунти;

55г – Чорноземи типові і чорноземи сильнодеградовані слабозмиті, легкосуглинкові ґрунти ;

141 – Лучно-болотні, мулуваті- болотні і торфуваті-болотні неосушені ґрунти.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання виконана у відповідності до “Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.” [43]

За основу розрахунку взято визначений норматив капіталізованого рентного доходу на сільськогосподарських землях. Оцінка виконана для всіх категорій земель сільськогосподарського використання, що знаходяться в межах села Хмельовик. Грошова оцінка окремих земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні юридичних і фізичних осіб у межах населеного пункту ( $G_{agr}$ ), визначається на основі шкал оцінки агро виробничих груп ґрунтів, які нараховуються за формулою:

$$G_{agr} = (G_y * B_{agr}) / B \quad (3.3.1)$$

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, село Хмельовик знаходиться в межах Переяслав-Хмельницький (ПС-4) природно-сільськогосподарського району Київська область та м. Київ.

Природно-сільськогосподарський (п-с) район включає землі за подібністю основних генетичних властивостей ґрунтів, специфікою структури ґрунтового покриву, єдністю клімату, гідрологічних та геоморфологічних умов, певним співвідношенням меліорованих земель, тобто факторів, які значною мірою впливають на продуктивність ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва.

Згідно із додатком Методики, норматив капіталізованого рентного доходу 1 га земель по природно-сільськогосподарському району, станом на 01.01.2020 року становить:

- ріллі – 23436,82 грн.,
- багаторічних насаджень (садів) – 49787,94 грн.,
- багаторічних насаджень (виноградників) – 57544,58 грн.,
- інших багаторічних насаджень – 9938,20 грн.,
- сіножатей – 7730,17 грн.;
- пасовищ – 4868,99 грн.;
- несільськогосподарських угідь – 23482,88 грн.

Бали бонітету земель сільськогосподарського призначення наведені у таблиці 3.3 .2.

*Таблиця 3.3.2 .*

Бали бонітету сільськогосподарських земель с. Хмельовик

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
53г	41	48	53	53
55г	33	30	31	31
141	5	2	8	7

Слід відмітити, що бал бонітету по ріллі взято з 03 п-с району з агровиробничої групи ґрунтів 141, а для багаторічних насаджень з 04 п-с району. Щодо агровиробничої групи 55г, то для сіножатей бал бонітету було взято теж з 03 природно-сільськогосподарського району. Згідно з даними Відділу Держгеокадастру у Баришівському районі середньозважені бали бонітетів сільськогосподарських угідь по природно-сільськогосподарському району наступні (таблиця 3.3.3)

Таблиця 3.3.3

## Середньозважені бали бонітету сільськогосподарських угідь

Категорія угідь	Середньозважений бал бонітету
Рілля	34
Багаторічні насадження	34
Сіножаті	32
Пасовища	25

Ґрунтовий покрив та показники бонітування ґрунтів, які проходять на території населеного пункту визначено за матеріалами «Бонітування ґрунтів України».

За формулою 3.3.1, проводимо рахунок грошової оцінки 1 м<sup>2</sup> земель сільськогосподарського використання, для прикладу, наведемо розрахунок грошової рцнки для ріллі з шифором агрогрупи 31:

$$Г_{agr} = (23436,82 * 41) / 34 = 28262,05 \text{ грн /га}$$

Результати розрахунку грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського використання в межах села по агровиробничих групах ґрунтів станом на 01.01.2020 р. наведені у таблиці 3.3.4.

Таблиця 3.3.4

Грошова оцінка 1 га агровиробничих груп ґрунтів  
сільськогосподарських угідь

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
53г	28262,05	70288,86	12803,09	10322,26
55г	22747,50	43930,54	7488,60	6037,55
141	3446,59	2928,70	1932,54	1363,32

Розрахунок НГО земельної ділянки сг призначення на території населеного пункту проводиться як додавання добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, які входять до складу даної ділянки. Нормативна грошова оцінка окремої ділянки сг призначення рахується за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг \quad (3.3.2)$$

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення наведено у таблиці 3.3.5.

Таблиця 3.3.5

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Показник		Підстава	Значення		
1	Площа, га	Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку	8,90		1,60
	Угіддя		рілля		пасовище
2	Шифри агровиробничих груп ґрунтів		53г	55г	55г
3	Площа агровиробничих груп ґрунтів ( $\Pi_j$ ), га		4,00	4,90	1,60

4	Бал бонітету агрогрупи ріллі (Б <sub>агр</sub> )		41	33	31
5	Середній бал бонітету ріллі по ПСГР (Б)		34	34	25
6	Коефіцієнт індексації станом на 01.01.2020 р.	ст. 289 Податкового кодексу України	1,00		
7	Нормативна грошова оцінка агрогрупи ґрунтів (Г <sub>агр</sub> ), грн./га	Розрахунково, табл.3.2.4.	28262,05	22747,50	6037,55
8	Грошова оцінка земельної ділянки, станом на 2020 р., грн.	Формула 3.2.2	113 048,2	111 462,75	9 660,08
			234 171,03		

### ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ III

1. Прийнята урядом Методика 2017 року ґрунтується на тому, що до уваги беруться масові показники щодо урожайності сільськогосподарських культур у розрізі областей. Новий підхід має на основі розрахунок величини рентного доходу за природно-сільськогосподарським районом кожної області. Тобто при розрахунках враховується рентний дохід від вирощування зернових культур за останні роки в Україні. Можна зробити висновок, що ця Методика передбачає абсолютно новий підхід до оцінювання земельних ділянок та значно полегшує та спрощує процедуру проведення нормативної грошової оцінки.

2. Згідно з новою Методикою, велика увага приділяється урожайності сільськогосподарських культур у розрізі областей. Новий підхід має на основі розрахунок величини рентного доходу за природно-сільськогосподарським районом кожної області. Тобто при розрахунках враховується рентний дохід від вирощування зернових культур за останні роки в Україні.

3. У новій Методиці наявні дві формули які чітко визначають розрахунок. Для того щоб визначити нормативну грошову оцінку земельної ділянки необхідно визначити нормативно-грошову оцінку агропромислової групи ґрунтів відповідного сг угіддя природно-сільськогосподарського району. Тобто при розрахунку оцінки конкретної ділянки, необхідний показник бонітування ґрунтів.

4. Нова методика значно полегшує та спрощує процедуру і розрахунок нормативної грошової оцінки земель, але слід відмітити те що, спірним питанням виступає використання даних про бонітування ґрунтів, так як вони є застаріли і можна з впевненістю сказати не відповідають дійсним показникам стану ґрунту.

## РОЗДІЛ IV

### ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЗА МЕТОДИКОЮ 1995 РОКУ ТА МЕТОДИКОЮ 2017 РОКУ

#### 4.1. Обґрунтування ефективності застосування нового методу оцінювання земель населених пунктів

25 листопада 2016 року наказом № 489 Міністерства агрополітики та продовольства України затверджено Порядок нго земель населених пунктів.

До цього моменту Постанова КМУ «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27 січня 2006 року за №18/15/21/11 регламентував механізм проведення грошової оцінки даних земель.

Даний наказ розроблено задля розподілення та уточнення процедури проведення оцінки земель для сільськогосподарських земель та земель населених пунктів окремо, для актуалізації та уточнення оціночних показників.

**Першим нововведенням даного порядку є зміна форми витягу.**

*Тепер витяг з тех. документації має значно меншу форму, адже з нього вилучені складові щодо характеристики земель сг призначення, у «новому» витязі міститься графа щодо площі сільськогосподарських угідь та їх нормативної грошової оцінки.*

*Форма витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки представлена у Додатку Д.*

Також відсутня графа що зазначає назву земельної ділянки, її власника або користувача, а також його місцезнаходження, у новому документі замість останніх двох зазначається лише заявник. Зникли рядки з уточненням інформації щодо забудованих земель та по-іншому зазначається інформація щодо виконавця даної роботи.

У зв'язку зі змінами, Порядок проведення НГО містить інформацію щодо форми заяви, за якою надається адміністративна послуга, адже для отримання

даних про оцінку, особа що потребує отримання даних відомостей, може замовити витяг в електронному вигляді або в центрі надання адміністративних послуг за місцем розташування земельної ділянки, написавши заяву.

*Форма заяви на отримання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки наведена у Додатку Ж [47].*

Земельні адміністративні послуги зазнають постійного технічного удосконалення, адміністративна послуга «видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки» не стала виключенням.

Так, створено веб-ресурс електронних послуг Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (<https://e.land.gov.ua/>). На даному веб-ресурсі можна замовити адміністративні та сервісні електронні послуги Держгеокадастру. Для цього треба зареєструватися в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, або платіжної картки банку (BankID).

Зокрема, для замовлення витягу про нормативну грошову оцінку, треба на Публічній кадастровій карті знайти за кадастровим номером потрібну ділянку та натиснути на клавішу замовлення послуги. Забрати готовий витяг можна як через електронну адресу так і у найближчому ЦНАПі, обраному користувачем.

Коефіцієнт Кф відіграє значну роль при розрахунках, адже даний показник зазначає прибутковість діяльності, що відбувається в межах даної ділянки. У попередніх плумаченнях, застосування даного коефіцієнту залежало від виду економічної діяльності, яку проводять на ділянці. Це зумовлювало виникнення ускладнень, у тих випадках коли зустрічалися землі змішаного призначення, наприклад, землі комерційного та виробничого використання, до яких застосовувалися різні коефіцієнти, та наприклад землі виробничого і транспортного призначення, і до них застосовували відповідні формули. Нововведення сприяли встановленню точного переліку значень коефіцієнтів Кф, що застосовуються виключно за кодом цільового призначення землі з переліку, затвердженого Держгеокадастром України, даний перелік не що інше як Класифікація видів цільового призначення земель.

Зміною порядку оцінки земель є консолідація категорій «функціонального використання» та категорій земель і видів цільового призначення згідно із ЗК. Унаслідок чого була скасована категорія функціонального використання «землі комерційного призначення». Раніше до цієї категорії, окрім земель торгівлі та фінансових послуг, автоматично вносили ділянки з нерухомістю, що здається в оренду.

До земель комерційного призначення могли зарахувати майже будь-яку земельну ділянку, яка використовувалась компанією «з метою отримання прибутку».

### **Зміна коефіцієнта функціонального використання**

В основі попередніх підходів до НГО (до прийняття Методики) – рентний дохід, який формується при виробництві зернових, розрахований на підставі економічних показників ще 1989 року. З прийняттям Методики та затвердженням нового Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів оновились та значно спростились процедура проведення нормативної грошової оцінки всіх категорій земель і земельних ділянок населених пунктів.

Тепер оцінка визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях с/г призначення природно-сільськогосподарських районів та показників бонітування ґрунтів (для с/г угідь). Після проведення оцінки у межах району складатиметься технічна документація. Дані про оцінку окремої земельної ділянки оформляють за заявою зацікавленої особи як витяг із технічної документації.

*Сітка коефіцієнтів функціонального використання прив'язана до Класифікації видів цільового призначення земель. Максимальний коефіцієнт функціонального використання 2.5 передбачений тільки для земель окремимих видів цільового призначення.*

Для всіх інших видів цільового призначення застосовуються суттєво нижчі коефіцієнти. Наприклад, для більшості видів земель промисловості це 1.2, для земель транспорту- 1.0, для земель рекреаційного призначення - 0.5.

Згідно з Порядком 2006 року віднесення земель до певної категорії функціонального призначення проводилося згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель, що була затверджена 5 листопада 1998 року Згідно з наказом, на той час, Держкомстату України, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідниках, що надавалися юридичним особам органами державної статистики.

У тих випадках, коли спостерігалось змішане використання ділянки, даний коефіцієнт використовувався як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Головною умовою для вибору частин земельної ділянки, на якій спостерігалось змішане функціональне використання були затверджені дані землеустрою та даних інвентаризації даної ділянки [29].

При цьому, якщо інформація про ділянку не внесена до відомостей ДЗК та у разі якщо у відомостях ДЗК відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки - тоді коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0 (спочатку застосовувався коефіцієнт 2,0, але згідно зі змінами, від 17 липня 2018 року дане значення становить 3,0) [48].

Тобто з початку 2017 року виходило так, що функціональне призначення землі по факту не мінялося. Однак, у деяких випадках нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок, яка є базою оподаткування, була збільшена вдвічі, це спостерігалось у тих випадках, коли земля що використовується для надання послуг у сільському господарстві коефіцієнт від 1,0 змінився до 2,0 - унаслідок того, що у відомостях Державного земельного кадастру був відсутній код.

Установлення таких єдиних коефіцієнтів для земельних ділянок, власники яких не забезпечили внесення всіх або деяких (щодо Коду) відомостей до Кадастру, могли використати це положення Порядку на свою користь. Так, наприклад, оскільки максимальний Коефіцієнт передбачено для нормативної грошової оцінки земельних ділянок, використовуваних для ведення торгівлі,

зокрема, ринків, магазинів тощо (2,5), у випадку, якщо власник відповідної земельної ділянки не зареєструє останню в Кадастрі, розрахунок земельного податку та інших платежів буде прив'язуватись до Коефіцієнту 2,0. Таким чином, відповідний бюджет недоотримає кошти, а платник земельного податку не лише уникає необхідності здійснення будь-яких дій щодо внесення відомостей до Реєстру, але й легально зберігає частину коштів, що мали б бути передані до бюджету[49].

Так як наша держава, а точніше Держгеокадастр та Мінагрополітики зацікавлені у тому, щоб Державний земельний кадастр мав точні та повні відомості про всі земельні ділянки, у зв'язку з тим, що деякі землевласники навіть після застосування до них більш суворих умов для оподаткування не виявили бажання вносити відомості про земельні ділянки чи відомості щодо коду Класифікації видів цільового призначення до ДЗК, із 17 липня 2018 року був встановлений коефіцієнт  $K_f = 3,0$ .

Відтепер, коефіцієнт функціонального використання для відповідних земельних ділянок збільшився у півтора рази, а як вже відомо від його розміру прямо пропорційно залежить нормативна грошова оцінка земельної ділянки в межах населеного пункту.

#### **4.2 Зміна вихідних даних для обчислення коефіцієнта, який характеризує місце розташування земельної ділянки**

Згідно з попереднім порядком, вихідними даними для обчислення коефіцієнта, характеризуючого місцерозташування земельної ділянки ( $K_m$ ), є генплани і проекти планування а також забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Згідно з новим Порядком, вихідними даними для обчислення коефіцієнта  $K_m$  є затверджені матеріали Генсхеми планування території України, генеральні плани населених пунктів у частині, що характеризує стан населеного пункту [50].

Генплан — це містобудівна документація, що і визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови чи іншого використання території населеного пункту. Даний документ є чи не основним, для надання можливості громаді управляти територією свого населеного пункту, тобто змінювати чи встановлювати межі, здійснювати будівництво, робити призначення, надавати земельні ділянки під будівництво, надання будівельних паспортів, залучати інвесторів для запровадження різних видів діяльності. Основна проблема у забезпеченні генеральними планами є актуальною не в містах, особливо тих які є більш розвиненими, а питання стосується сіл та селищ. Так як генеральними планами забезпечено близько 45% населених пунктів але 43% з них це генеральні плани, що були розроблені на інших умовах ще у радянські часи. Звичайно ними можна користуватися, адже здебільшого вони актуалізовані, але вимоги, які ставлять нині, змушують розробляти нові генеральні плани.

У зв'язку з децентралізацією, коли бюджет від державних органів надходить до органів місцевого самоврядування відповідної громади, а та у свою чергу розподіляє її по тих адміністративно-територіальних одиницях, які входять до відповідної громади та на ті заходи та структуру, які на її думку потребують більшого чи меншого фінансування. У таких умовах фінансування на виготовлення генеральних планів є великою проблемою, а як відомо створення даного документу потребує вкладення значних коштів.

Це стосується і іншої документації яка була складовою при визначенні коефіцієнта місцерозташування, а саме проектів планування та забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки їх територій, що проводилася в Україні ще з 70-х років минулого століття і застосування даних матеріалів є недоцільним та не потрібним.

Як було зазначено у Законі України «Про генеральну схему планування території України», генеральна схема планування України визначає пріоритети та вирішення планування а також використання території, забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку інфраструктури, формування національної екологічної мережі [51].

На даний час, кожна область України має схему планування області, що розроблені на основі генеральної схеми планування України. Це означає, що джерелом отримання даних для визначення місця розташування земельної ділянки, є достовірні та актуальні дані, що виражені територіально на єдиній для всіх користувачів графічних матеріалах та в єдиній системі координат, які надають можливість якісно та точно аналізувати розвиток території.

Також дані зміни, підкреслюють перехід від застарілих умов регулювання містобудівної діяльності до сучасних та альтернативних умов. Відхід генеральних планів на другий план, підкреслює постіндустріальний розвиток. Адже, генеральні плани є нічим іншим, як продуктом індустріалізації, слід відмітити, що період індустріалізації характеризується переходом від аграрного до промислового способу суспільного виробництва, що проходить через машинну стадію виробництва товарів і послуг.

На сьогоднішній час в умовах постіндустріалізації, коли відбувається перехід від індустріального до інформаційного типу суспільства, про використання та удосконалення використання генеральних планів не може бути і мови.

Але після внесення змін до умов проведення оцінки земель, основи проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів не можна вважати досконалими, залишається багато спірних питань які необхідно вирішити.

Практика проведення та визначення грошової оцінки показує, що отримані результатів, вони часто не відповідають дійсності, наприклад при оцінці сг угідь в межах населених пунктів. У першу чергу, це спричинено тим, що ґрунти населених пунктів, у більшості випадків, відрізняються від ґрунтів базових господарств, тому їх грошова оцінка буде значно вищою, або нижчою.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ VI

1. Попередній порядок зазначав, що віднесення земель до певної категорії функціонального призначення проводилося Згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель, Згідно з нововведеннями, встановлення даного коефіцієнту відбувається з використанням Класифікації видів цільового призначення земель, тобто значення застосовуються за кодом цільового призначення.

2. Не менш вагомими зміни стосуються коефіцієнту місцезрештування земельної ділянки, тепер даними для обчислення стали затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схеми планування областей, та частини генеральних планів де зазначено про існуючий стан населеного пункту.

3. Зміни сприяють оновленню Державного земельного кадастру інформацією щодо земельних ділянок, а також спонукають землевласників до свідомого та законного використання земель. У разі відсутності у ДЗК інформації щодо земельної ділянки або коду цільового призначення, розрахунок грошової оцінки для даної земельної ділянки проводиться зі значенням коефіцієнта функціонального використання – 3,0. і власник земельної ділянки змушений буде сплатити більший земельний податок, що у свою чергу йому матеріально не вигідно.

4. Слід оновлювати грошову оцінку не раз на 5-7 років, а у разі необхідності за рішенням органів місцевого самоврядування, при цьому враховувати відповідність виконаної оцінки реальним як економічним так і соціальним умовам.

## ВИСНОВКИ

Метою даної кваліфікаційної роботи було провести дослідження за даною тематикою щодо її основних понять, актуальності вирішення основних проблем, що існують в межах її охоплення та шляхів щодо їх можливого усунення.

У ході роботи була розглянута низка питань, що розкрили за своїм змістом головні аспекти даного поняття: актуальності даної тематики у повсякденні та земельних відносинах, а також виконані наступні завдання:

1. Досліджено теоретичне підґрунтя, правову базу та основні характеристики процесу нормативно-грошової оцінки земель;
2. Здійснено аналіз нормативно-правової бази нормативної грошової оцінки земель .
3. Досліджено основні характеристики Методики 2017 року та її відмінності від Методики 1995 року;
4. проведено нормативну грошову оцінку земель села Хмельовик Баришівського району Київської області за Методикою 1995 року;
5. проведено нормативну грошову оцінку земель села Хмельовик Баришівського району Київської області за Методикою 2017 року;
6. здійснено порівняння методичних підходів та обґрунтування ефективності застосування нового методу оцінювання земель населених пунктів.

Основні переваги в проведенні номативної грошової оцінки за методикою 2017 року:

- 1) прописана чітка формула розрахунку незалежно від наявності розробленої нормативної оцінки на конкретну ділянку;
- 2) включення у формулу розрахунку НГО балу бонітету ґрунтів. Таким чином, земля з вищим балом бонітету отримує вищу нормативно-грошову оцінку.
- 3) умовний розподіл території України на природно-сільськогосподарські райони, в кожному з яких вже встановлені нормативи капіталізованого рентного доходу .

4) використання даних рентного доходу на 1 гектар ріллі за 2010-2014 рік.

З недоліків даної Методики можна відзначити те, що у багатьох населених пунктах більш доцільно оновлювати грошову оцінку не через (5- 7 років), а у разі необхідності, яку встановлюватиме орган місцевого самоврядування, враховуючи відповідність виконаної грошової оцінки реальним економічним і соціальним умовам.

Також існує проблема з обстеженнями ґрунтів, які були проведені у далеких 1957- 1961 роках. Тобто на даний момент немає достовірних даних щодо стану ґрунтового покриву і рівня його родючості як основного інструменту для об'єктивної оцінки якості та вартості земельних ділянок

Проаналізувавши усі переваги та недоліки можна зробити висновок, що нова методика передбачає новий підхід до оцінювання земель та значно полегшує проведення нормативної грошової оцінки.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Савчук Л. В. Методичні аспекти норативної грошової оцінки земель населених пунктів / Л. В. Савчук, А. С. Сеферян. // "Молодий вчений": науковий журнал. – 2017. – №10(50). – С. 89.
2. Конституція України (КУ) // Відомості Верховної Ради України: від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>.
3. Земля, як основне національне багатство // «Адвокат»: електрон. версія газ. – 2008. - №14 (5392). - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://advocatcons.infoindex.php?newsid=14739#.W8m1vFX7TI V>.
4. Мірошніченко А.М. Земельне право України: електрон. версія навч. посіб. / А.М. Мірошніченко: за ред. к.е.н. М.В. Колісник. – Київ: Алерта, ЦУЛ, 2011.- С.14-16. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://info-library.com/book/75\\_Zemelne\\_pravo\\_Ykraini.html](http://info-library.com/book/75_Zemelne_pravo_Ykraini.html)
5. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 1378-15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
6. Земельний кодекс України (ЗКУ) // Відомості Верховної Ради України: кодекс від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
7. Цимбал О.І., Савич О.О. Оцінка вартості земельних ділянок / О.І. Цимбал, О.О. Савич // Науковий вісник ЛНАУ. Серія «Економічні науки». – Луганськ: «Еталон-2». - №39. – 2012.
8. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. – № 1–2. –2010. – С. 164–170.
9. Гмыря В.П. Оценка земли в Украине: состояние, проблемы и перспективы / В.П. Гмыря / Фінансовий простір. – № 3(7). – 2012. – С. 71–74.

10. Попов Р. Що треба знати про грошову оцінку землі / Р. Попов // «Партнер»: електр. версія газ.– 2016. – №37. – [Електронний ресурс]. –Режим доступу: <http://alc-kr.com.ua/ua/blog/imenem-zakonu/item/333-groshova-otsinka>.
11. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
12. Ніколайчук К. М. Удосконалення системи використання рентоутворюючих факторів у нормативній грошовій оцінці земель наслених пунктів: автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. технічних наук: 05.24.04 – «Кадастр та моніторинг земель» / Ніколайчук Катерина Миколаївна. – Л., 2011. – 18 с.
13. Стаття 200 - Економічна оцінка земель / Науково - практичний коментар Земельного кодексу України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://pidruchniki.com/1314011257866/pravo/ekonomichna\\_otsinka\\_zemel](https://pidruchniki.com/1314011257866/pravo/ekonomichna_otsinka_zemel).
14. Пантелеймонов А.І. До питання нормативно-правового та методичного забезпечення грошової оцінки земель / А.І. Пантелеймонов, В.М. Кілочко // Землеустрій і кадастр. –2013. –№ 1. – С. 44–48.
15. Олексіюк М. Нормативна грошова оцінка земель: на стику земельного та податкового права / М. Олексіюк, В. Мінець // Юридична Газета online.– 2017. – №21. – [Електронний ресурс].–Режим доступу: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/normati-vna-groshova-ocinka-zemli-na-stiku-zemelnogo-ta-podatkovogo-prava.html>.
16. Сай В.М. Функціонально-планувальні аспекти формування вартості земельних ділянок населених пунктів / В.М. Сай, Винарчик Л.В. // "Молодий вчений": науковий журнал – 2016. – №5(32). – С. 253-255. – [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2016/5/63.pdf>.
17. Шушков В.Н. Сутність та принципи земельної ренти / В.Н. Шушков// Агросвіт. – 2010. – Вип.12.- С.45-49.
18. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ЦЗРУ, 2004. – 150с.

19. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: навч. посібник. – К.: ТОВ ЦЗРУ.- 2004.- С.177-179.
20. Роїк М. В. Сучасні науково-обґрунтовані підходи до використання землі / М. В. Роїк. – Київ.: „XXI” вік” – „ТРУД-ГриПол”, 2003. – 44 с.
21. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. – К. : ННУ ІАЕ, 2006. – 396 с.
22. Рентний характер земельних відносин // «Адвокат»: електрон. версія газ. – 2005. - №10. - [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://advocatcons.infoindex.php?newsid=14739#.W8m1vFX7TIV>
23. Хайнус Д.Д. Нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки сільськогосподарських угідь: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра ек. наук: 12.02.2015. Х.: ХНАУ. – 2015. 40с.
24. Співак І.В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки в Україні / І.В. Співак: [наук. керівник М.В. Шульга]; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого – Харків, 2016.
25. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормат.-прав. акти, коментар і роз'яснення / Упоряд.: М. С. Головатюк та ін.; Під заг. ред. М. С. Головатюка. - К.: Вид. ПАЛИВОДА А. В. 2007. - 332 с.
26. Федун А.Д. Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні: автореф. дис. на здобуття наук.ступеня канд. ек.наук. - Київ, 2017. - 40с.
27. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 року № 2535-ХІІ. Втрата чинності від 01.01.2011, підстава 2755-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2535-12>.
28. Проект постанови КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorchadiialnist/574.html?view=normativeact>.
29. Порядок про сг і населених пунктів

30. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 року № 2780-XII, чинний, редакція. – Редакція від 10.06.2017, підстава 1817- VIII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
31. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2012-2013 роки / Є. Бердніков // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – Київ, 2012. – № 4. – с. 2-5.
32. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 №489. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.
33. Менський район/ Енциклопедія сучасної України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://esu.com.ua/search\\_articles.php?id=40569](http://esu.com.ua/search_articles.php?id=40569).
34. Про адміністративні послуги: Закон України від 06.09.2012 №5203- VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>.
35. Бердніков Є. Стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та завдання на 2012-2013 роки / Є. Бердніков // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – Київ, 2012. – № 4. – с. 2-5.
36. Грошова оцінка земель: офіційний сайт Держгеокадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>.
37. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Ю.М. Палеха – Київ: Профі, 2006. – 324 с.
38. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: Постанова КМУ від 23.04.1995р. №213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.

39. Про проведення індексації грошової оцінки землі: Постанова КМУ від 12.05.2009р.№783. - Втрата чинності від 08.02.2011, підстава -56-2011-п [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/783-2000-%D0%BF>.
40. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Держгеокадастру від 23.07.2010р.№ 548, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
41. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Наказ Мінагрополітики від 23.05.2017 №262. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>.
42. Балакірський В. Б. Вплив точності ґрунтових обстежень на результати нормативної грошової оцінки земель / В. Б. Балакірський, І. М. Козлова // Вісник ХНАУ. Сер. «Екон. науки». –Х.: ХНАУ, 2010. –№ 6. –С. 124–130.
43. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова КМУ від 16.11.2016р. №831, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#n30>.
44. Мельничук В. О. Економічні засади нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис екон. наук: 08.00.06 / Мельничук Володимир Олександрович. – К., 2011. – 260 с.
45. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України»: Постанова КМУ від 07.02.2018р.№105 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pro-provedennya-zagalnona>.
46. Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки/Єдиний Державний портал адміністративних послуг [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://posluga.gov.ua/info/service/3339/details>.

47. Тарасова М.О. Про зміни у законодавстві щодо нормативної грошової оцінки земель / М.О.Тарасова// Економічний аналіз. – 2017. - №6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agroportal.ua/ua/views/blogs/ob-izmeneniyakh-v-zakono-datelstve-otnositelno-normativnoi-denezhnoi-otsenki-zemli/>.
48. Механізми оцінювання певних видів земельних ділянок: веб-сайт. [Електронний ресурс] Режим доступу: [https://bmr.gov.ua/index.php?id=800000125&tx\\_news\\_pi1%5Bnews%5D=8835&tx\\_news\\_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx\\_news\\_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=67ce2bb705c5db8bdd71348a4fdbc3f4](https://bmr.gov.ua/index.php?id=800000125&tx_news_pi1%5Bnews%5D=8835&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=67ce2bb705c5db8bdd71348a4fdbc3f4)
49. Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні: аналітична записка /Національний інститут стратегічних досліджень – офіційне інтернет - представництво. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.
50. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 №3059-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>.
51. Схеми планування території областей [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dipromisto.gov.ua/index.php?categoryid=66>.

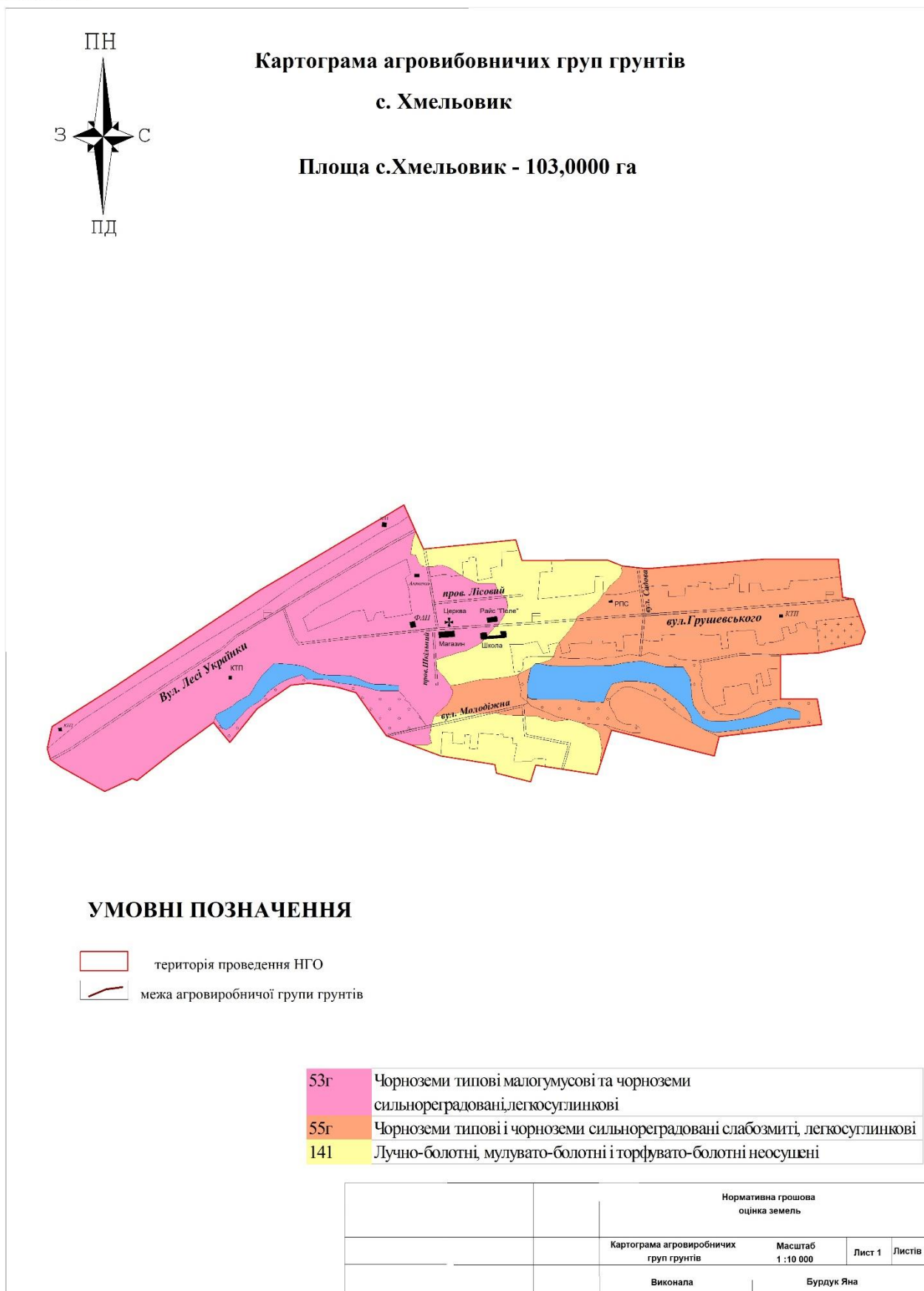
# ДОДАТКИ

## Додаток А. Схема прояву локальних факторів с. Хмельовик

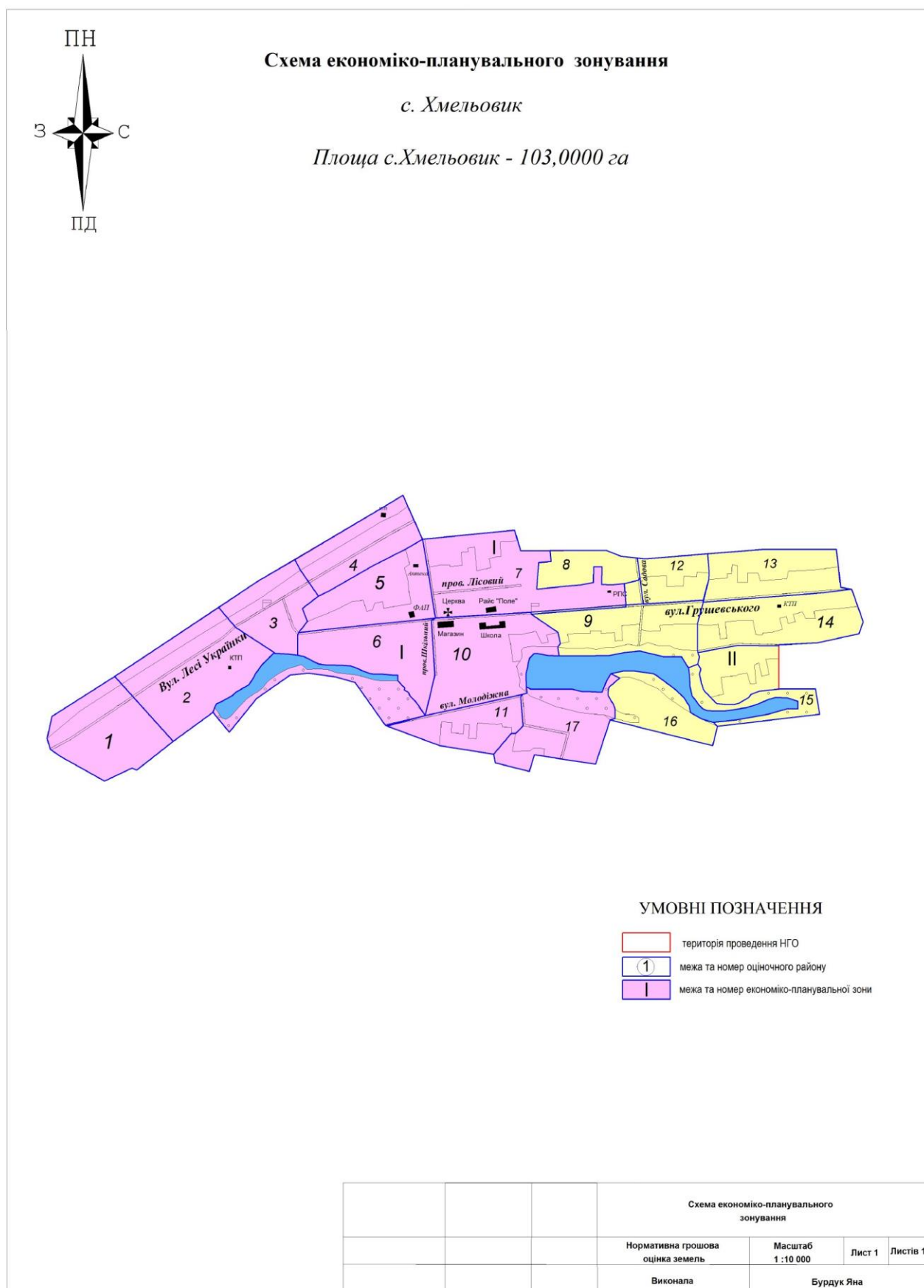


## Додаток Б. Картограма агровиробничих груп ґрунтів

Українська картографічна служба



## Додаток В. Схема економіко-планувального зонування



Додаток Г. Коефіцієнти локальних факторів відповідно до Порядку  
нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

Групи локальних факторів	Локальні фактори	Коефіцієнти локальних факторів
Функціонально-планувальні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,2
	У зоні магістралей підвищеного містоформувального значення	1,05-1,2
	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,15
	У зоні пішохідної доступності до національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків - пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04-1,15
	У прирейдковій зоні (ділянка, розташована або примикає до смуги відведення, має під'їзну залізничну колію)	1,04-1,10
Інженерно-інфраструктурні фактори	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95
	Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
	Не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водопостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим водовідведенням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим водовідведенням	1,00
	Не забезпечена централізованим теплопостачанням	0,90-0,95
	Забезпечена централізованим теплопостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90-0,95
Забезпечена централізованим газопостачанням	1,00	
	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 %	0,85-0,90

Інженерно-геологічні фактори	На ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см кв. при потужності понад два метри	0,85-0,95
	У зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90-0,95
	У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості	0,90-0,95
	У зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90-0,95
	У зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблювані території, провали та значні тріщини у земній корі)	0,75-0,90
	На штучно створених територіях	1,02-1,07
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони	1,08-1,20
	У зоні регулювання забудови	1,07-1,11
	У зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06-1,12
	На території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,06-1,12
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,07-1,11
	У межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06-1,10
	У межах території рекреаційного призначення	1,05-1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,02-1,05
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90-0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,90-0,97
	Місцезнаходження земельної ділянки в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,90-0,95

Додаток Д. Форма витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

**ВИТЯГ**  
із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявник:	
Кадастровий номер земельної ділянки:	
Місце розташування земельної ділянки:	
Категорія земель:	
Цільове призначення земельної ділянки:	
Площа земельної ділянки, м <sup>2</sup> :	
Середня (базова) вартість земель населеного пункту, грн/м <sup>2</sup> :	
Номер економіко-планувальної зони:	
Коефіцієнт Км2:	
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки:	
Сукупний коефіцієнт Км3:	
Коефіцієнт Кф:	
Площа сільськогосподарських угідь, га:	
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн:	
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки:	
<b>Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:</b>	
Витяг сформував:	_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)
Дата формування витягу : _____	

Додаток Ж. Форма заяви на отримання витягу із технічної документації  
про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(територіальний орган Держгеокадастру /  
центр надання адміністративних послуг)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(найменування юридичної особи,  
П.І.Б фізичної особи,  
місцезнаходження (місце проживання), телефон)

### ЗАЯВА

Прошу надати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки:

кадастровий номер \_\_\_\_\_

місце розташування \_\_\_\_\_

категорія земель \_\_\_\_\_

цільове призначення земельної ділянки відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306: \_\_\_\_\_

площа земельної ділянки, м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(керівник юридичної особи/фізична особа)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

М. П. (для юридичних осіб  
та фізичних осіб - підприємців (за наявності)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_ р.

Примітка. Особа, що заповнює бланк, несе відповідальність за повноту та достовірність наданої інформації.