

НУБІП України

НУБІП України

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

НУБІП України

ІЗ.03 – КМР.Т4 «З» 2022.01.19. 014 ПЗ

**Бова Дмитро Віталійович**

НУБІП України

2022

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землепорядкування  
УДК 332.624(477.42)

ПОГОДЖЕНО

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Декан факультету

В.о. завідувача кафедри земельного кадастру

землепорядкування

к.е.н., доц. Мединська Н.В.

д.е.н., проф.

(підпис)

Євсюков Т.О.

«\_\_\_\_\_»

2022 р.

(підпис)

«\_\_\_\_\_»

2022 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Інвентаризація міських земель, як фактор оптимізації  
управління землекористуванням (на прикладі м.Києва)»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор

Мартин А.Г.

(підпис)

Керівник магістерської кваліфікаційної  
роботи, доктор економічних наук,  
професор

Новаковська І.О.

(підпис)

Виконав

Бова Д.В.

(підпис)

Київ – 2022

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. завідувача кафедри

земельного кадастру

к.с.н., доц.

Н. В. Мединська

(підпис)

« \_\_\_\_\_ »

2022 р.

ЗАВДАННЯ  
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ  
СТУДЕНТУ

Пшоняка Дмитру Івановичу

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської роботи «Інвентаризація міських земель, як фактор оптимізації управління землекористуванням (на прикладі м. Києва)»

Затверджена наказом ректора НУБіП України від «19» січня 2022 року №

14 «3»

Термін подання завершеної роботи на кафедру « \_\_\_\_\_ » 2022 р.

Вихідні дані до магістерської роботи: *технічна документація з нормативної грошової оцінки земель, відомості Державного земельного кадастру, дані бонітування ґрунтів.*

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати законодавче забезпечення грошової оцінки земельних ділянок;
2. Розкрити теоретичні та методичні засади оцінки земель та актуальні питання оцінки земель;
3. Проаналізувати стан використання та якісні характеристики земель в Житомирській області;
5. Визначити особливості нормативної грошової оцінки земельних ділянок Житомирської області

Дата видачі завдання «    »    20    р.

**Керівник магістерської роботи**

**І. О. Новаковська**

Завдання прийняв до виконання

**Д. В. Бова**

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

# НУБІП України

ВСТУП

ЗМІСТ

6

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК..... 8

1.1. Теоретичні засади формування системи оцінювання  
земельних ділянок..... 8

1.2. Бонітування ґрунтів як основа оцінки  
земель сільськогосподарського призначення..... 16

1.3. Кадастрові дані та їх роль в інформаційному забезпеченні  
грошової оцінки земельних ділянок..... 22

## РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ..... 26

2.1. Соціально-економічні та природно-кліматичні  
умови Коростенського району Житомирської області..... 26

2.2. Характеристика об'єкта оцінки земель..... 32

2.3. Законодавче регулювання оцінки земельних ділянок..... 36

## РОЗДІЛ 3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

СЕЛА ГОРЩИК КОРОСТЕНЬСЬКОГО РАЙОНУ  
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ..... 39

3.1. Методичні засади нормативної грошової оцінки земельних  
ділянок..... 39

3.2. Земельно-оціночна структуризація території..... 44

3.3. Перспективні тенденції визначення грошової  
оцінки земельних ділянок..... 47

ВИСНОВКИ..... 51

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 53

# НУБІП України

## ВСТУП

**Актуальність теми.** Дослідження нормативної грошової оцінки є надзвичайно актуальним, оскільки стосується кожного власника землі та землекористувача. Методичні засади проведення нормативної грошової оцінки постійно оновлюються і тому виникає необхідність забезпечення зацікавлених осіб актуальною інформацією, та аналіз і прогнозування економічного ефекту від використання результатів нормативної грошової оцінки. Грошова оцінка відіграє особливу роль у цивільно-правових угодах, її дані застосовують при визначенні показників та механізмів раціонального використання та охорони земель.

**Метою роботи** є обґрунтування нормативно-методичних засад і грошової оцінки земельних ділянок на місцевому рівні.

**Для досягнення мети дослідження необхідно виконати такі завдання:** розкрити теоретичні засади нормативної грошової оцінки земель та охарактеризувати сучасні тенденції грошової оцінки земель в Україні; дослідити та описати методичні аспекти оцінки землі в Україні та досвід оцінки земель у світі; визначити та проаналізувати нормативно-методичну базу оцінки земель; визначити показники нормативної грошової оцінки об'єкта дослідження.

**Об'єкт дослідження** – процес формування нормативної грошової оцінки земельних ділянок на прикладі села Горщик Горщиківської територіальної громади Коростенського району територіальної громади Житомирської області.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретичних засад та практичне застосування нормативної грошової оцінки земель.

**Постановка проблеми.** В сучасних умовах розвитку економіки, запровадження приватної власності на землю та плати за неї, формування ринку земель та земельно-іпотечного кредитування в Україні потреба у проведенні нормативної грошової оцінки земель стала першочерговою. Також

нормативна грошова оцінка земель є однією з найважливіших основ ефективного використання земель, адже вона є базою для визначення основних платежів за землею, таких як орендна плата та земельний податок.

Оцінка земель має важливе соціальне значення, так як вона захищає інтереси осіб, що набули земельні ділянки у власність. Точність визначення нормативної грошової оцінки має велике значення для системи податкової оцінки та визначає її ефективність.

Для вирішення поставлених завдань використовувалися наступні

методи наукового пізнання, як дедукція, синтез, аналіз, моделювання, індукція, методи узагальнення, функціональної класифікації, порівняльного та структурного аналізу

Практичне значення роботи полягає в тому, що вони можуть бути ефективно використані на практиці, зокрема, при впровадженні пропозицій щодо оцінювання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## 1.1. Теоретичні засади формування системи оцінювання земельних ділянок

Розвиток територіальних громад значною мірою залежить від фіскальних механізмів формування доходів місцевих бюджетів, в основу яких покладено оцінювання земель. Саме інституційне забезпечення земельно-оцінювальної діяльності в Україні є базисом ефективного, справедливого оподаткування при децентралізації влади та реформах місцевого самоврядування.

Дослідження проблем оцінки земель та іншого нерухомого майна України присвячено праці таких науковців: В.М. Будзяка, Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, О.І. Драпиковського, А.А. Варламова, С.Н. Волкова, В.М. Зайця, В.М. Кілочка, Ю.О. Кірічека, Ю.М. Палехи, Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, І.О. Новаковської, Р.М. Ступеня, А.М. Третьяка.

Ефективне використання земельних ділянок та достовірне оподаткування земельних ділянок нерозривно пов'язані з об'єктивною й достовірною оцінкою земель, яку здійснюють із метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування і ринку земель.

Однією із важливих умов запровадження в Україні масової оцінки нерухомості, як основи справедливого оподаткування земельних ділянок та іншого нерухомого майна, повинен стати систематичний збір масових даних про ринкові ціни об'єктів нерухомості [1, 2].

Залежно від мети та методів проведення, оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;



➤ грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [3]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;

- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд;

- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі здійснення цивільно-правових угод [4].

Підставою для проведення оцінки земель (обіттування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом. Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду [5].

Грошова оцінка земель в Україні суцільно здійснюється на основі нормативного підходу. Базою оцінки для податкової оцінки є нормативні показники, які мають значне відхилення від реальних ринкових. В переважній більшості країн використовують масові методи оцінювання з метою ефективного оподаткування [6].

Якісна грошова оцінка набуває важливого значення в умовах проведення реформи щодо децентралізації, адже, одним із головних і стабільних джерел доходів органів місцевого самоврядування є оподаткування земельних ділянок, яке має бути засноване на визначенні ринкової вартості цього майна [7, 8].

Основні принципи та методи оцінки майна (земель) ґрунтуються на теорії оцінки вартості, яка виникла в кінці 19 століття. Стандарти оцінки розробляються за трьома рівнями: світовий, європейський, національний.

У світовій економіці в кінці 20 ст. відбувся розвиток міжнародних зв'язків під впливом глобалізаційних процесів. Це стало поштовхом для розробки загальних принципів та правил вартісної оцінки майна, які звели до Міжнародних стандартів оцінки (МСО). В них впровадили єдиний підхід до оцінювального процесу.

В Україні функціонують 4 національні стандарти оцінки: НС № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 р.), НС № 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 р.), НС № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 р.), НС № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 р.)

[9, 10]. Згідно з МСО 2011 р. поняття нерухомість трактується з чотирьох позицій:

- 1) земельна ділянка;
- 2) природні речі;
- 3) речі створені людиною;
- 4) інженерне забезпечення будівель.

Тоді нерухомість (Real estate) – це земельна ділянка та всі речі (things), які є природною частиною земельної ділянки (наприклад, дерева і корисні копалини), всі речі, які приєднані людьми до цієї ділянки (наприклад, будівлі та поліпшення території), а також всі довгострокові елементи облаштування будівель (як підземні, так і надземні, такі як системи електромережі та інженерні устаткування), які забезпечують будівлю комунікаціями [11].

Систематизація Стандартів дає широкий простір діяльності оцінювачу при оцінці конкретного об'єкту з урахуванням його особливостей. Оцінка – це відображення ринкової ціни на дату оцінювання.

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

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця [12].

Об'єктами оцінки земель є:

- територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин,
- території оцінкових районів та зон,
- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України

Показники грошової оцінки залежно від виду визначеної вартості мають багатогранний спектр застосування. Одним із основних напрямів застосування показників оцінки є забезпечення процедури плати за використання ресурсу чи об'єкта. Оцінка землі є однією з вирішальних складових ефективного використання земельних ресурсів держави, яка забезпечує встановлення обґрунтованих платежів за землю.

Грошова оцінка земель в Україні суцільно здійснюється на основі нормативного підходу і лише для цивільно-правових угод проводиться індивідуальна експертна оцінка [13].

Таким чином, базою оцінки для податкової оцінки є нормативні показники, які мають значне відхилення від реальних ринкових. Виникає питання в об'єктивності визначених показників нормативної грошової оцінки земель як в населених пунктах так і за їх межами.

Різні країни по різному вирішують проблеми пов'язані із грошовою оцінкою земель, проте в переважній більшості ідуть шляхом використання масових методів оцінювання з метою ефективного оподаткування.

Важливого значення якісна грошова оцінка набуває в умовах проведення реформи щодо децентралізації при створенні об'єднаних територіальних громад. Адже одним із головних і стабільних джерел доходів органів місцевого самоврядування є оподаткування земельних ділянок, яке має бути засноване на визначенні ринкової вартості цього майна. Крім того, таке оподаткування має стимулювати найвигідніше і найефективніше використання та забудову земель територій.

В умовах запровадження ринку землі в Україні та змін клімату актуальним є удосконалення науково-методичних підходів до визначення вартості землі, особливо сільськогосподарських угідь.

Нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земель постійно удосконалюється відповідно до розвитку земельних відносин в Україні. Так, на початку 90-х років із новим етапом земельної реформи розпочалось і

формування нормативно-правової бази оцінки земель як основи оподаткування.

В 1995 році затверджено Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, а в 1997 році Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). В 1999 році у зв'язку з необхідністю здійснення цивільно-правових угод, виникла необхідність розробки методики експертної оцінки земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є повноцінною базою для нарахування земельного податку та орендної плати. Бонітування ґрунтів є науковою основою раціонального й високоефективного використання земельних ресурсів, що зумовлене підвищенням родючості ґрунтів й урожайності сільськогосподарських культур [14, 15].

Матеріали ґрунтових обстежень та бонітування використовують для оцінки земель. Комплексне дослідження якісних та кількісних показників земельних ресурсів є основним підходом, що дає змогу отримати дані про фактичний стан земельних ресурсів у просторовому аспекті. Проте таке дослідження неможливе без інтегрованої інформаційної системи, яка б містила вищезгадані комплексні дані [16].

У грошовому вираженні оцінка сільськогосподарських земель зростатиме залежно від динаміки реалізаційних цін на сільськогосподарську продукцію, ефективності господарювання, стану облаштування сільських територій, зростання рівня інвестиційної привабливості землекористування [17].

Відповідно до статті 15 Закону України «Про державний земельний кадастр» відомості про земельні ділянки, які вносяться в базу даних державного земельного кадастру, включають дані про нормативну грошову оцінку. Саме тому 7 лютого 2018 р. було затверджено Постановою Кабінету Міністрів України № 105 «Порядок проведення загальнонаціональної

(всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

Оцінка включає:

- підготовчі роботи,
- ґрунтові обстеження,
- камеральні роботи

складання за результатами проведення оцінки технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Підготовчі роботи передбачають здійснення виконавцем збору та аналізу вихідних даних для проведення оцінки.

У разі необхідності уточнення агропромислових груп ґрунтів під час проведення оцінки здійснюються ґрунтові обстеження, крім випадків розташування земель на тимчасово окупованій території та на території окремих районів, міст, селищ і сіл, де органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та у населених пунктах, розташованих на лінії зіткнення [18].

Камеральні роботи передбачають оброблення даних, зібраних та проаналізованих під час підготовчих робіт, оброблення матеріалів уточнення агропромислових груп ґрунтів (у разі потреби), створення схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів, складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь, а також створення електронного документа.

Технічна документація складається з:

- пояснювальної записки;
- завдання на виконання робіт;

схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель;

- картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів;

шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь; електронного документа та електронного примірника технічної документації.

Пояснювальна записка включає опис природно-сільськогосподарського районування, агрокліматичних умов, основних характеристик ґрунтового покриву; опис використаних матеріалів ґрунтових обстежень минулих років та виконаних робіт з їх уточнення (у разі потреби), опис проведених розрахунків та їх результатів.

На картографічних матеріалах (картограмах розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь) відображаються межі природно-сільськогосподарських районів та межі розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів.

Картографічні матеріали складаються у таких масштабах:

- ✓ в електронній формі – не менш як 1:10000;
- ✓ в паперовій формі – не менш як 1:500000.

Технічна документація складається в паперовій та електронній формі.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації за формою згідно з додатком 3 до Морядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Мінагрополітики від 23 травня 2017 р. № 262.

Результатом цих робіт стало створення цифрової карти природно-сільськогосподарського районування земель України з виокремленням природно-сільськогосподарських таксономічних виділів.

Міжнародні стандарти оцінки забезпечують такі цілі: перш за все, повинні сприяти міжнародним трансакціям і розвитку міжнародних ринків капіталу, підтримуючи прозорість фінансових звітів, а також достовірність оцінок, що застосовуються до забезпечення запозичень та іпотеки, до трансакцій з переходом права власності, при розв'язанні судових спорів або

для цілей оподаткування, служити професійним орієнтиром або маяком для оцінювачів у всьому світі, тим самим дозволяючи їм задовольняти вимоги міжнародних ринків капіталу до достовірності оцінок і вимоги міжнародного ділового співтовариства до фінансової звітності; запроваджувати стандарти оцінки та фінансової звітності для потреб як нових промислово-розвинутих країн, так і таких, що розвиваються [19, 20].

Об'єктивна оцінка земель є однією з передумов успішного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Якісні характеристики земельної ділянки значною мірою впливають на оцінну вартість земельної ділянки, тому їх необхідно враховувати при здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

## 1.2 Бонітування ґрунтів як основа оцінки земель

### сільськогосподарського призначення

Оцінка вартості земельних ресурсів сприяє правильному прийняттю рішень у сфері земельних відносин, як в державному так і в приватному секторі. Земельно-оціночна діяльність при визначенні нормативної оцінки має важливе значення не тільки для оподаткування сільськогосподарських угідь та міських земель, але й для здійснення майнових угод з землею та правом її оренди.

Тому від стану цієї діяльності, рівня розвитку її теоретичної та методичної бази залежать темпи здійснення не тільки земельної, але й економічної реформи в цілому.

Алгоритм земельного оподаткування та нарахування орендної плати, власникам земельних ділянок та землекористувачам, є прерогативою органів місцевого самоврядування, згідно затверджених ними розмірів відповідних ставок.

Питання використання місцевих бюджетів як дієвого інструменту управління економікою та важливої основи фінансового забезпечення



повноважень державних та місцевих органів влади у процесі виконання їх обов'язків, набувають дедалі важливішого значення. Тому місцеві ради на виконання вимог чинного законодавства повинні обов'язково визначати

ставки земельного податку та орендної плати, а також перелік пільг щодо їх сплати. Правильність і повнота визначення податкових зобов'язань із

земельного податку та орендної плати за землю, а також своєчасна їх сплата до місцевих бюджетів є виконанням конституційних обов'язків платників щодо сплати податків і зборів у порядку та розмірах, встановлених

Податковим кодексом. Функціонування в Україні інституту самоврядування з

відповідними органами управління та самодостатніми місцевими бюджетами,

практика передачі державних повноважень місцевим органам влади створюють надійну основу для переходу на європейські стандарти організації

суспільного життя і водночас зумовлюють пошук нових шляхів забезпечення

стабільності бюджетної системи, стійкості міжбюджетних відносин та

підвищення ефективності бюджетного регулювання [21, 22].

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення

використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог

щодо користування землями певного виду використання. Базою для

нарахування земельного податку та орендної плати, визначено нормативну

грошову оцінку земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації та їх

площі. Правильність оподаткування землі залежить від багатьох чинників, і

насамперед: від того, на яких умовах надано земельну ділянку – у власність,

постійне користування, чи оренду; від категорії земельної ділянки, яка

залежить від її цільового призначення; від проведеної та затвердженої

нормативної грошової оцінки населеного пункту [23].

В Україні відбулись довгоочікувані зміни у нормативно-методичному

забезпеченні ведення державного земельного кадастру та грошової оцінки

земельних ділянок. Грошова оцінка земель є важливим джерелом наповнення

бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування

заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання

робіт із землеустрою і земельного кадастру. Дані грошової оцінки земель є важливим економічним важелем регулювання земельних відносин.

Для створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно вирішити низку питань стосовно земель, зокрема законодавчо врегульовану процедуру оцінки земель сільськогосподарського призначення [24, 25]. Перетворення в структурі земельних відносин в Україні

у зв'язку з проведенням земельної та аграрної реформ зумовило перегляд відносин щодо правового регулювання використання земель

сільськогосподарського призначення. В умовах проведення земельної та

аграрної реформ землі сільськогосподарського призначення набули нових правових ознак, їхній правовий режим став значно багатшим, змінилися його юридичні акценти. По-перше, ці землі стали не лише об'єктом вкладення праці

(переважно колективної на землях, що належали державі), а й капіталу через

те, що виникли різноманітні форми власності на них, у тому числі приватна

власність. По-друге, ці землі вперше було включено до сфери підприємництва, тобто діяльності, що безпосередньо пов'язана із цілеспрямованим одержанням прибутку.

Землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту народу України. Відповідно до вимог Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей [26]. Це

найважливіша з усіх категорій земель. Головною особливістю її є те, що земля тут виступає в якості основного засобу виробництва продуктів харчування і кормів для тваринництва, а також сировини для промисловості. Землі

сільськогосподарського призначення мають певні властивості, які становлять цінність як для справжнього на певний час власника, так і для потенційного покупця.

Однією з основних умов його успішного функціонування є створення інфраструктури, яка повинна включати в себе органи, які займаються оцінкою

земельних угідь, їх реєстрацію, а також обмеженнями, пов'язаними з переходом прав власності на землю. Проте основним питанням, яке потребує

детального вивчення і вирішення, є проблема ціни землі, зокрема, сільськогосподарського призначення. На етапі реформування земельних

відносин, а саме запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, потрібно зосередитись на ухваленні відповідних законів про землю з визначеним строком введення їх у дію та створенні відповідної інфраструктури, підготовці фахівців. Треба законодавчо заборонити зміну

цільового призначення земель та їх нецільове використання, розпродаж земель

запасу та резервного фонду, встановити максимальний розмір кожного виду земель, який може бути у власності окремої особи, передбачити відповідальність суб'єктів ринку землі за порушення земельного законодавства тощо. Проте у процесі розвитку ринку землі необхідно, щоб

кожну земельну ділянку оцінювали окремо, враховуючи при цьому тільки її

притаманні властивості (і не тільки природні). Як один із шляхів переходу до такої системи оцінювання можна використати подвійну оцінку земель залежно від їх майбутнього цільового призначення. Перший напрям полягає в оцінці

земель сільськогосподарського призначення як природного об'єкта з певними

особливими властивостями, другий – в оцінці земель як об'єкта власних відносин [27].

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої – сформувати цивілізований

ринок землі, що є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву

необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, в тому числі й окремих ділянок. Саме оцінювання земель є основою запровадження

платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та

основного засобу виробництва, капіталу [28].

Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричинює зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [29, 30].

Грошове оцінювання земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод і включається до єдиної системи Земельного кадастру України. Оцінка земель є складним і багатограним процесом, що перебуває в стадії розвитку. І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше урегулюються процеси проведення і застосування різних видів оцінювання землі.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів не відповідає вимогам сьогодення. Ряд положень чинної методики застарілі, не враховуються показники утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінювання. Обґрунтовано необхідність збереження системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як єдиного дієвого механізму оподаткування в умовах нерозвинутого ринку нерухомості. Швидке удосконалення існуючої методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на підставі моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу дасть можливість підвищити її ефективність уже в найближчій перспективі [31].

На сьогодні в результаті недбалого господарювання в значній мірі порушено екологічний стан сільськогосподарських земель, продовжує збільшуватися відсоток земель, підданих водній та вітровим ерозіям, дегуміфікації, руйнуванню структури ґрунту. Через погіршення якості ґрунтів продуктивність сільськогосподарських угідь залишається низькою.

землевласники та землекористувачі ведуть виснажливе землеробство, а заходи щодо охорони земель фактично не проводяться [32].

Землекористування, у процесі якого вирішуються правові, соціально-економічні та екологічні завдання, є реальним механізмом наведення ладу у використанні землі, регулюванні земельних відносин [33]. Рациональність природокористування характеризується структурою використання території, якістю екологічного потенціалу землі.

Для оцінки впливу якісного складу угідь на екологічну стабільність території необхідно розраховувати коефіцієнти екологічної стабільності території та впливу угідь на навколишні землі [34]. Збереження родючості ґрунтів, раціоналізація й екологізація аграрного землекористування, охорона земель – це складна системна проблема, яка стосується продовольчої, економічної, екологічної і в цілому національної безпеки України.

Найважливішими напрямками реалізації такої політики є: оптимізація сільськогосподарського користування шляхом виведення з інтенсивного обробітку малопродуктивних і деградованих земель, удосконалення структури сільськогосподарських угідь та посівів; удосконалення земельних відносин в аграрній сфері; активізація державної підтримки заходів, спрямованих на охорону земель і відтворення родючості ґрунтів.

Вирішення економічних та екологічних проблем у сільському господарстві необхідно розглядати через екологічно безпечне використання земель, яке має базуватися на екологічно збалансованому підході до використання природних ресурсів, що дає змогу забезпечити відновлення родючості ґрунтів, підвищити продуктивність сільськогосподарських угідь. Для оцінки якості ґрунтів застосовують дані бонітування. Бонітування ґрунтів є науковою основою раціонального й високоефективного використання земельних ресурсів, що зумовлене підвищенням родючості ґрунтів й урожайності сільськогосподарських культур [35, 36]. Матеріали ґрунтових обстежень та бонітування використовують для оцінки земель.

Екологічно безпечне використання земель має базуватися на екологічно збалансованому підході до використання природних ресурсів, що дасть змогу забезпечити відновлення родючості ґрунтів [37].

Матеріали бонітування використовуються для розрахунку ставок земельного податку і величини орендної плати на основі нормативної грошової оцінки земельних ділянок, для інформаційної підтримки ринку землі. Тому першочергового значення набуває отримання достовірних даних бонітування ґрунтів.

### 1.3. Кадастрові дані та їх роль в інформаційному забезпеченні грошової оцінки земельних ділянок

Інформаційною базою для проведення оцінки є:

- відомості Державного земельного кадастру;
- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;
- матеріали природно-сільськогосподарського районування та бонітування ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, економічної оцінки земель;

- ґрунтові обстеження минулих років.

З метою внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, отриманих у результаті проведення оцінки, виконавець створює електронний документ відповідно до Порядку

ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Для того, щоб управляти земельними ресурсами, необхідно користуватися достовірною інформацією, яку містить база даних державного земельного кадастру. Також ці дані використовуються під час проведення землеустрою, інвестування державних рішень, ведення земельної статистики.

Оцінка земель, яка проводиться під час державного земельного кадастру, є важливим інструментом визначення вартісного орієнтиру цінності землі,

також використовується у податкових питаннях. Питання нормативної грошової оцінки земель стосуються кожного власника землі та користувача. У нашій державі показники грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначені понад 20 років тому. За цей, досить тривалий період часу, сформовані певні підходи щодо проведення цих робіт, створено відповідні закони, підзаконні акти, методичну базу. Все це обумовлює актуальність оновлення методичних засад оцінки [38].

Інвентаризація земель на початку земельної реформи розглядалась як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель. Інакше кажучи, інвентаризація мала б забезпечити створення «первинного земельного кадастру», на базі якого стало б можливим ведення чергових кадастрових планів (карт) із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку. Фактично ж, суцільна інвентаризація земель в Україні внаслідок, перш за все, недостатнього бюджетного фінансування заходів земельної реформи на початку 1990-х років, проведена так і не була.

Наслідком того, що в Україні із початку земельної реформи не проводилась суцільна інвентаризація земель, а також неодноразово застосовувались методи адміністративно-командного «пришвидшення» приватизації земель, стали неповнота та неточність відомостей про всі земельні ділянки у даних державного земельного кадастру. Фактично, земельні ділянки «з'являються» у земельному кадастрі в міру проведення кадастрових зйомок, пов'язаних із фіксацією фактичних меж цих ділянок в натурі (на місцевості) [1].

Забезпечення безперервності земельно-кадастрового обліку планувалось досягти лише шляхом проведення державної інвентаризації земель, яка за сучасних умов має вирішити такі основні задачі:

- 1) забезпечити повноту відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно-територіальні утворення в межах України у державному земельному кадастрі;

2) забезпечити валідацію наявних семантичних та картографічних відомостей про вже земельні ділянки, стосовно яких державою зареєстровано правовстановлюючі документи;

3) забезпечити виявлення та реєстрацію обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів.

Фактично, земельно-кадастрові дані, що включають відомості про межі земельних ділянок, земельних угідь, функціональних та територіальних зон, кадастрових зон та кварталів, адміністративно-територіальних одиниць, мають пройти через законодавчо визначену процедуру валідації (перевірки на достовірність).

До запровадження законодавства з земельного кадастру, не було процедур, які б дозволяли масово здійснювати виправлення помилок у державному земельному кадастрі, в тому числі у порядку інвентаризації земель. При цьому «уточнення» просторових характеристик земельних ділянок тягне за собою не лише коригування реєстраційних відомостей про земельні ділянки, але й переформлення «неправильних» правовстановлюючих документів, уточнення оціночних показників земельних ділянок, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також притягнення до відповідальності осіб, які раніше некоректно виконали землепорядні та топографо-геодезичні роботи. Вишукувальні та топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель мали бути спрямовані на виявлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж та розмірів.

Відкриття сучасного ринку земель та відповідне закріплення на законодавчому рівні засобів правового регулювання цього ринку з боку держави передбачає впорядкування земельного законодавства в напрямку вирішення ключової проблеми всієї сфери земельних відносин – інвентаризації земель. Після прийняття низки нормативно-правових актів щодо трансформації земель із державної власності у власність територіальних громад, а також подолання тривалого періоду невизначеності у земельній справі, постає логічне питання, яке стосується остаточного визначення



власників земельних ділянок, встановлення їх титулів, та унорядкування земельного кадастру. Без ефективного регулювання функціонування ринку землі викликає великі ризики протиправного вибуття земельних ділянок, особливо сільськогосподарського призначення, від законних власників та їх акумуляції у третіх осіб. Така ситуація здатна завдати непомірної шкоди інтересам держави, територіальних громад та власне приватних осіб.

Викладене об'єктивує необхідність проведення інвентаризації земель, особливо шляхом перевірки достовірності даних щодо їх цільового призначення, з метою унеможливлення виведення, наприклад, земель сільськогосподарського призначення із власності громад. Так само потребує перевірки достовірності правовстановлюючих документів на земельні ділянки, а також їх розмір. Останнє набуває особливої актуальності через можливі обмеження щодо володіння землями певного сукупного розміру (площі).

Таким чином, інвентаризація земель виступає одним із головних та першочергових засобів забезпечення законності функціонування ринку земель на етапі його запровадження та відкриття продажу земель сільськогосподарського призначення [3].

Ефективність, цілісність і прозорість земельно-кадастрової системи у перспективі постійно відстежуватимуться і контролюватимуться за допомогою показників діяльності, пов'язаних, наприклад, із часом та витратами на здійснення кожної транзакції із земельною ділянкою, із задоволенням потреб споживачів кадастрової інформації тощо.

НУБІП України

## РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

### 2.1. Соціально-економічні та природно-кліматичні умови

#### Коростенського району Житомирської області

Коростенський район розташований у північній частині України і Житомирської області, в межах Центрального Полісся. Район має надзвичайно вигідне економіко-географічне положення.



Коростенський район - район Житомирської області в Україні, утворений 2020 року. Адміністративний центр — місто Коростень. Площа території — 10 897,6 км<sup>2</sup>, населення — 258 935 осіб (2020 р.)

Рис. 2.1. Адміністративний поділ Житомирської області

Коростенський район є найбільшим за площею в Україні [39]. В основі геологічної будови району знаходиться так званий в геологічній науці - Коростенський плутон, формування якого відбулося в середині протерозойської ери (2,3-1,6 млрд. років тому). Але будова Коростенського плутону ускладнена окремими масивами порід докембрійського періоду, тобто породами, що складають найдавніший фундамент землі. Це масиви найдавніших гнейсів, гранітів, магматитів, що залягають в Коростенському

плутоні у вигляді окремих велетенських відторженців, які є виступами давньої основи земної кори. Коростенський плутон є частиною Українського кристалічного щита

Коростенщина розташована на Поліській низовині, і її поверхня має рівнинний характер з незначними коливаннями висоти від 150 метрів над рівнем моря в районі хутора Тартак до 223 метрів - в районі села Ришавка. Таким чином, загальне коливання висот на території району складає всього 73 метри. В зв'язку з цим відносні коливання висот незначні, тому рельєф району майже плоский. Загальний похил поверхні з південного заходу на північний схід.

Рельєф Коростенського району тісно пов'язаний з геологічною будовою. В зв'язку з тим, що територія району розташована в північно-західній частині Українського кристалічного щита, вона займає досить високе гіпсометричне положення порівняно з іншими районами Поліської низовини, тому на його території місцями поширені вузькі, глибоковрізані річкові долини, і поверхня менш заболочена ніж в цілому на Поліссі.

На території Коростенщини значного поширення набули антропогенні форми рельєфу, що пов'язані з активною господарською діяльністю в нашому краї. В процесі видобутку корисних копалин (граніту, лабрадориту, піску, глини, ільменітової руди) викопані глибокі кар'єри та насипані, з відвальних порід, високі терикони, які сформували навколишній ландшафт. Вплинули на зміну рельєфу меліоративні заходи по осушенню ґрунтів, а також будівництво автомобільних та залізничних шляхів.

Клімат району помірно-континентальний. Основними чинниками, що впливають на формування клімату даної території є - сонячна радіація, циркуляція повітряних мас, частково лісистість і заболоченість.

Неоднорідність рельєфу, що змінювався на протязі його розвитку, різноманітність гірських порід, що лежать на поверхні, різноманітність рослинного світу призвели до значної строкатості в розподілі ґрунтів різного складу на території Коростенщини. В структурі ґрунтів Коростенського

району домінуюче положення займають дерново-підзолисті, дерново-підзолисті глесві, дернові ґрунти. В Коростенському агроґрунтовому районі одного типу ґрунти не займають значних площ, практично для кожного поля характерна значна строкатість що утруднює застосування однакових агротехнічних заходів при вирощуванні сільськогосподарських культур.

Попіршуючим фактором якості ґрунтів району є також близьке залягання від денної поверхні порід Українського кристалічного щита. В таких місцях розташовані мало розвинуті та приховано-підзолисті ґрунти з щербенисто-кам'янистою основою, з ґрунтовим горизонтом товщиною 5-12 см, а також наявністю значної кількості "блюдець" в знижених частинах полів.

Ґрунти цього типу малородючі в зв'язку з тим, що вміст гумусу в них менше 1%.

На рівнинах, на незаболочених місцях утворилися дерново-підзолисті, глинисто-піщані, дерново-підзолисті супіщані, дерново-підзолисті глейові, дерново-підзолисті глейові супіщані, дерново-підзолисті сильно глейові ґрунти з вмістом перегною біля 2%. На незаболочених долинах річок є дернові та лучні глейові ґрунти, а на заболочених ділянках болотні ґрунти з вмістом перегною до 3%. На окремих ділянках, вкритих мішаним лісом, зрідка можна виділити світло-сірі лісові ґрунти.

Практично всі ці ґрунти мають підвищену кислотність, погано затримують вологу, або, навпаки, деякі з них постійно перезволожені. В більшості випадків вони потребують вапнування, а перезволожені ділянки - осушення.

З таких типів ґрунтів талими та дощовими водами досить легко вимивається перегній, і тому вони потребують, для підвищення родючості, внесення великої кількості органічних добрив (до 120 т/га). Дуже важливими заходами по збереженню і покращенню таких ґрунтів є правильний їх обробіток, особливо на схилах та піщаних пагорбах, а також своєчасне чергування посіву різних культур у сівозміні. Але в практиці господарювання в багатьох сільськогосподарських колективах нехтують науково

обґрунтованою системою використання ґрунтів, що призводить до виснаження їх, втрати родючого шару ґрунту і гумусу. Практично в жодному з господарств району не проводяться протиерозійні заходи, в результаті кілька тисяч гектарів сільськогосподарських угідь зазнали ерозійного впливу.

Значного негативного впливу на якість ґрунтів району завдала аварія на Чорнобильській АЕС. Частина земельного фонду в 1990 році було вилучено з використання у зв'язку з тим, що ґрунти тут мають забрудненість радіонуклідами, яка перевищує 15 кюрі на квадратний кілометр. Є рішення про віднесення їх до ґрунтів, що перебувають на стадії відновлення їх родючості, що мало реально в нинішніх умовах. В цілому всі ґрунти району потребують «реабілітації» від забруднення їх радіонуклідами. Найбільш простий і доступний засіб цього - це загальне вапнування ґрунтів на протязі тривалого часу. Крім того, вапнування ґрунтів зменшує їх кислотність, підвищує біологічну активність, покращує фізіологічні властивості і структуру. Ліси Коростенщини досить різноманітні за видовим складом: більш 15 видів деревної рослинності і понад 30 видів чагарникових рослин. Найбільш поширеною є сосна звичайна - понад 60%, з інших хвойних невеликого поширення набула ялина (наприклад, біля с. Субино).

Сучасна демографічна ситуація на Коростенщині характеризується як катастрофічна. Головною причиною зменшення населення Коростенщини в наш час є наслідки аварії на Чорнобильській АЕС.

Горщиківська територіальна громада (Рис. 2.2) є однією із 13 територіальних громад. Центр громади - Горщик. Кількість рад, що об'єдналися: 3. Площа територіальної громади: 133,4 км<sup>2</sup>; чисельність населення громади: 2860 чол.



Рис.2.2. Територіальні громади Коростенського району Житомирської області

У зв'язку із проведенням земельної реформи в Україні та загалом для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами територіальної громади, виникає необхідність проведення відповідних заходів організаційного характеру, без яких неможливе повноцінне функціонування та розвиток земельних відносин у громаді, а саме:

- необхідність встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці для прийняття Горщиківською територіальною громадою самостійних рішень щодо соціально-економічного розвитку території, складання бюджетної політики, розвитку транспортної, комунальної та іншої інфраструктури;

- необхідність проведення інвентаризація та аудиту земель, яка дозволить створити інформаційну базу для ведення державного земельного

кадастру, задля раціонального використання земель та наповнення бюджету Горщиківської територіальної громади;

- необхідність визначення меж та формування ділянок під об'єктами водного фонду для раціонального використання та охорони земельних ресурсів, регулювання земельних відносин, ефективного та об'єктивного оподаткування;

- необхідність проведення нормативної грошової оцінки та виготовлення технічної документації земельних ділянок. Відповідно до ст. 18 Закону

України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років.

- необхідність виготовлення документів з землеустрою під об'єктами комунальної власності, багатоквартирними будинками та польовими дорогами задля набуття відповідних прав на земельні ділянки, їх державної реєстрації та державної реєстрації речових прав на них, що значно зменшить втрати бюджету Горщиківської територіальної громади;

- необхідність оформлення правостановлюючих документів на земельні ділянки комунальної власності та підготовка лотів для проведення земельних торгів для подальшої можливої передачі прав оренди або продажу громадянам, юридичним особам на земельних торгах окремими лотами;

- необхідність супроводу програмного забезпечення та послуг з обслуговування Геоінформаційної системи земельного кадастру Горщиківської міської територіальної громади, яка є ключовим інструментом обліку та сучасним методом вирішення проблем обліку земельних ресурсів громади;

- необхідність проведення інформаційно-просвітницьких заходів для підтримки та координації загальнонаціональної кампанії розвитку земельної реформи. Розв'язати проблеми, пов'язані з розвитком земельних відносин на території Горщиківської територіальної громади шляхом реалізації заходів спеціальної програми розвитку земельних відносин.

## 2.2. Характеристика об'єкта оцінки земель

Горщиківська територіальна громада об'єднує 10 сільських поселень (Березівка, Боровиця, Вигів, Видень, Горщик, Давидки, Дружбівка, Жупанівка, Краснопіль, Піски). Село Горщик є адміністративно-територіальним центром Горщиківської територіальної громади. За Схемою природно-сільськогосподарського районування Житомирської області Горщиківська територіальна громада відносяться до Красилівсько-Ушомирського природно-сільськогосподарського району.

Чисельність населення Село Горщик станом на 01.01.2021 року складає 2031 осіб. У відповідності з ДБН Б.2.4-1-94 "Планування і забудова сільських поселень" за кількістю населення воно відноситься до групи великих. В населеному пункті налічується 963 садиб. З районним центром м.Коростень, віддаль до якого 29,0 км, село сполучене дорогою з асфальтним покриттям. З обласним центром - м. Житомир, віддаль до якого 90,3 км, село сполучене дорогою з асфальтним покриттям.

Площа населеного пункту складає 454,5125 га.

Основною структурно-планувальною одиницею села є квартали з односторонньою забудовою.

За функціональним призначенням на території с. Горщик виділяється сільбищна зона, яка включає громадський центр села, територію житлової забудови з вулицями, проїздами тощо. Господарський двір знаходиться в межах населеного пункту, тому виділено санітарно-захисну зону.

Село повністю електро-, теле-, радіофіковане, частково забезпечене централізованим водопостачанням, газопостачанням та каналізація.

Централізоване теплопостачання відсутнє.

В селі розміщена мережа установ сфери обслуговування різного профілю, які здійснюють обслуговування населення села Горщик.

Рельєф території села Горщик в основному плоский рівнинний. Рівень



грунтових вод на переважній більшості території села знаходиться на глибині від 0,6-0,8 м. Територія безпечна щодо затоплення паводковими водами, небезпечні геологічні процеси відсутні.

Населення села зайняте в сфері обслуговування населення та сільськогосподарській сфері веденням особистого селянського господарства.

Загальні витрати на освоєння та облаштування території с. Горщик станом на 01.01.2021 року наведено в таблиці 2.1

Таблиця 2.1.

Показники відновної вартості, тис. грн.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Інженерні мережі та споруди, всього	Натуральний показник	Відновна вартість	28816958	51,48
у тому числі:				
Водопостачання, всього			2789300	4,98
магістральні мережі	км	2,7	988200	
головні споруди (місцевий артезіанський вузол)	об'єкт	1	1801100	
Каналізація, всього			2247210	4,01
магістральні мережі	км	2,7	1312200	
КНС	об'єкт	1	935010	
Газопостачання, всього			13827566	24,71
магістральні мережі	км	25,6	13721600	
головні споруди (ГРС, ГРП, ШРП), разом	об'єкт	2	105966	
Електропостачання, всього			9788658	17,49
повітряні магістральні мережі	км	40,0	7533960	
головні споруди (силові трансформатори)	об'єкт	9	2254698	
Зовнішнє освітлення, всього			164224	0,29
повітряні магістральні мережі	км	8,0	103379	
залізобетонні опори	об'єкт	46	42059	
світильники	об'єкт	46	18786	
Вулично-дорожня мережа, всього			27160224	48,52
магістральні вулиці	км	2,783	16084444	
житлові вулиці	км	1,9	11075780	
ВСЬОГО ПО СЕЛУ			55977182	100

Ідентифікація агро виробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання Картограми розповсюдження агро виробничих груп ґрунтів села

Горщик (Рис. 2.3)

НУБІП України

НУБІП України

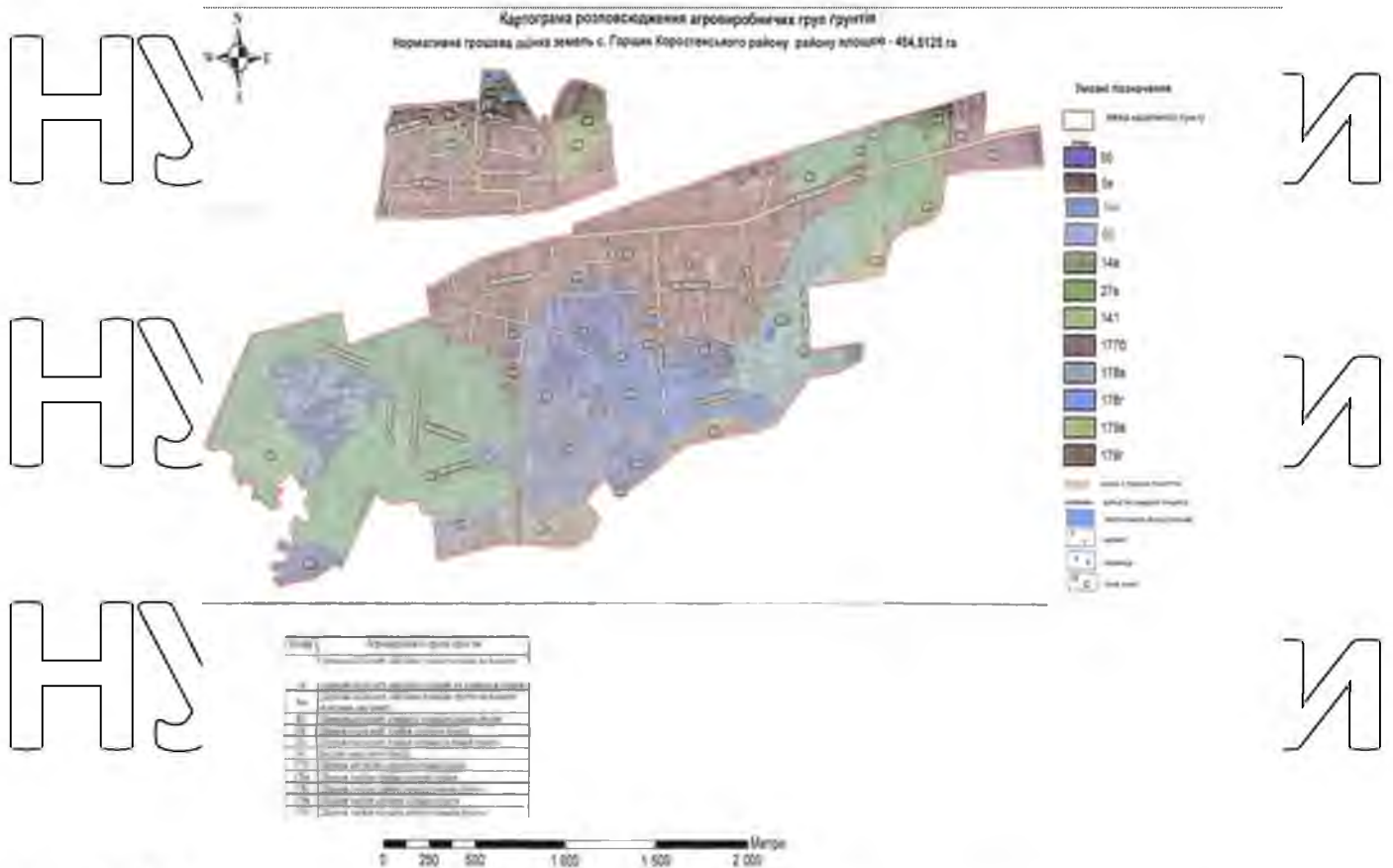


Рис. 2.3. Картограма агропромислових груп ґрунтів села Горшак

За даними ґрунтового обстеження були визначені основні агропромислові групи ґрунтів в межах села (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

56 Дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані на піщаних відкладах

5в Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані на піщаних відкладах

5вк Дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти на піщаних відкладах кам'янисті

86 Дерново-підзолисті глеюваті, глинисто-піщані ґрунти

14в Дерново-підзолисті глейові супіщані ґрунти

27в Дерново-підзолисті глейові осушені супіщані ґрунти

141 Болотні неосушені ґрунти

1776 Дернові неглибокі глинисто-піщані ґрунти

178в Дернові глибокі глейові супіщані ґрунти

178г Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти

179в Дернові глейові осушені супіщані ґрунти

179г Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, виділених в межах села

Горщик для земель сільськогосподарського призначення наведені в таблиці

2.1.

Таблиця 2.1.

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів

Шифр агрогрупи	Рідля	Бал бонітету		
		Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
5б	11	10	10	9
5в	13	8	12	11
5г	4	10	16	16
8б	15	9	14	14
14 в	12	7	19	19
27в	16	11	18	18
141	2	10	3	3
177б	9	10	15	14
178в	13	5	23	21
178г	15	4	27	24
179в	20	10	28	24
179г	22	13	31	26

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населеного пункту для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів

екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агропромислових/груп ґрунтів.

### 2.3. Законодавче регулювання оцінки земельних ділянок

Правове регулювання оцінки земель в Україні здійснюється відповідно Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів.

Відповідно до ЗУ «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами [1].

Нормативна грошова оцінка земель в Україні з середини 1990-х років використовується як база для справляння земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, єдиного податку 4 групи тощо. Звичайно, обсяг фактично сплаченої плати за землю залежить не лише від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, але й від ставок земельного податку, що встановлюються органами місцевого самоврядування на територіях громад, а також ставок орендної плати, що фіксується у договорах оренди, проте беззаперечним залишається факт, що нормативна грошова оцінка залишається одним із найважливіших інструментів економічного регулювання земельних відносин в Україні.

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі.

У Швеції для оцінки сільськогосподарських земель застосовують наступний алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за ринковою вартістю, то сільськогосподарські – по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, в процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня придатності земель для сільськогосподарського використання.

Класифікація зазвичай проводиться на рівні округів, і результатом її є виділення арéalів земель, використання яких є раціональним і необхідним для розвитку сільського господарства штату в цілому.

З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки в США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі і поліпшень як цілісного об'єкту оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюється окремо по землі та поліпшенням). Об'єкти сільської, приміської або міської нерухомості оподатковують на рівній основі – за їх ринковою вартістю, яка відображає відносну цінність різних типів нерухомості. Незважаючи на різноманіття запропонованих методів оцінки земель в різних країнах, переважна більшість дослідників єдині в тому, що основа оцінки земель сільськогосподарського призначення є агрокліматична оцінка, тобто вивчення температурного режиму, якості та типу ґрунтів, врожайності, і, як наслідок, даного аналізу – економічна класифікація сільськогосподарських угідь.

На ринкову ціну землі впливають такі фактори: фізичні характеристики ґрунту, клімат, продуктивність діяльності землекористувачів, наявність інфраструктурних об'єктів, регіональні сценарії розвитку, інвестиційні вкладення [40].

Подальша еволюція положень щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель спостерігається в Постанові Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [5]. Метою цієї Постанови є прийняття однієї уніфікованої Методики замість усіх чинних методик нормативної грошової оцінки земель в Україні. Нова методика є значно простішою у застосуванні, ніж попередні, та не допускає неоднозначних тлумачень. Оцінка проводитиметься одразу на всю територію новоутвореної громади, а оцінюватимуться одразу всі землі. Результати оцінки вноситимуться до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру, що дозволить потім швидко надавати оціночну інформацію усім зацікавленим особам.

Отже, для дальшого удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно: провести сучасне бонітування ґрунтів; під час визначення нормативної грошової оцінки слід урахувати характеристики землі як просторового базису. Також необхідно приділити увагу розробці механізмів стимулювання раціонального землекористування та збереження родючості на основі нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Огляд зарубіжного досвіду оцінки земель сільськогосподарського призначення показує, що існує велика інформаційно-методична база, яка може бути використана для вдосконалення вітчизняної методології оцінки сільськогосподарських земель.

Запропонований підхід нової методики щодо оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земельних ділянок в цілому може вважатися консервативною модернізацією – без суттєвої зміни середнього рівня оцінок в межах громади будуть створені можливості для більш об'єктивної диференціації оцінки земельних ділянок.

РОЗДІЛ 3. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГОРЩИК  
КОРОСТЕНЬСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

### 3.1. Методичні засади нормативної грошової оцінки земельних ділянок

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок належить до числа важливих економічних регуляторів земельних відносин в Україні. Нова методика суттєво спрощує процес та не містить неоднозначних тлумачень.

Оцінка повинна проводитися на всю територію громади й одразу для всіх земель. Результати оцінки вноситимуть до електронної системи Державного земельного кадастру. Це дозволить швидко надавати опішну інформацію усім зацікавленим особам.

Земельна ділянка сільськогосподарського призначення не може бути продана за ціною нижче, ніж її нормативна грошова оцінка. Але ці обмеження стосуються лише сільськогосподарських земель, щодо інших категорій використовується експертна грошова оцінка. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147.  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-r#n132>

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Інформація щодо складу земельних угідь наведена у таблиці 3.1

Таблиця 3.1.



## Склад земель об'єкту оцінки

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановленій межах	454,5125
Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості ім <sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:	99,6798
Забудовані землі, з них	
- землі під житловою забудовою	23,4200
- землі громадського призначення	6,8626
- землі комерційного використання	1,1707
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	5,1425
- землі технічної інфраструктури	1,3776
- землі промисловості	6,9464
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі (вулиці, кладовища)	35,5000
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	19,2600
Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості ім <sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:	354,8327
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	316,3955
Ліси та інші лісовкриті площі	6,4152
Болота	6,9000
Відкриті землі без рослинного покриття	12,9724
Внутрішні води	3,6589
Землі, зайняті відкритими розробками та кар'єрами	8,4907
Смуга відводу залізниці	-
Під аеропортами та відповідними спорудами	-

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених

пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до додатка 2.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times B_{агр} \cdot B_{псгр}$$

де  $K_{псгр}$  – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9;

$B_{агр}$  – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B_{псгр}$  – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі ( $H_{рл}$ ) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу ( $H_{рл}$ ) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до Додатку 1 Методики. Він визначається виходячи з чисельності населення адміністративного центру територіальної громади.

Норматив капіталізованого рентного доходу ( $H_{рл}$ ) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до Додатку 2 Методики.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до Додатку 3

Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до Додатку 4 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду, коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до Додатку 5 Методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення,

земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду).

### 3.2. Земельно-оціночна структуризація території

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, на достатньо великій і внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації економіко-планувального зонування території. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
  2. Доступність до: місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці); центрів громадського обслуговування; місць масового відпочинку; центру населеного пункту;
  3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
  4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
  5. Екологічна якість території;
  6. Соціально-містобудівна привабливість середовища: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних та природних пам'яток; естетика архітектурної забудови тощо.
- Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту  $K_m$ , який є добутком пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з

факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів  $K_{m2}$  не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення земельно-оціночних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населеного пункту.

Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населеного пункту.

Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, вулицями, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчакі і т.д.), в окремих випадках - межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатопверхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури населеного пункту села Горщик Горщиківської територіальної громади, після аналізу існуючої ситуації, на основі вивчення картографічних матеріалів та ґрунтових вишукувань, а також натурного обстеження території населеного пункту, в с. Горщик було виділено 7 земельно-оціночних районів.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту.

Значення зонального коефіцієнту  $K_{м2}$  для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів її оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Горщик було виділено дві економіко-планувальні зони (межі показано на Рис.

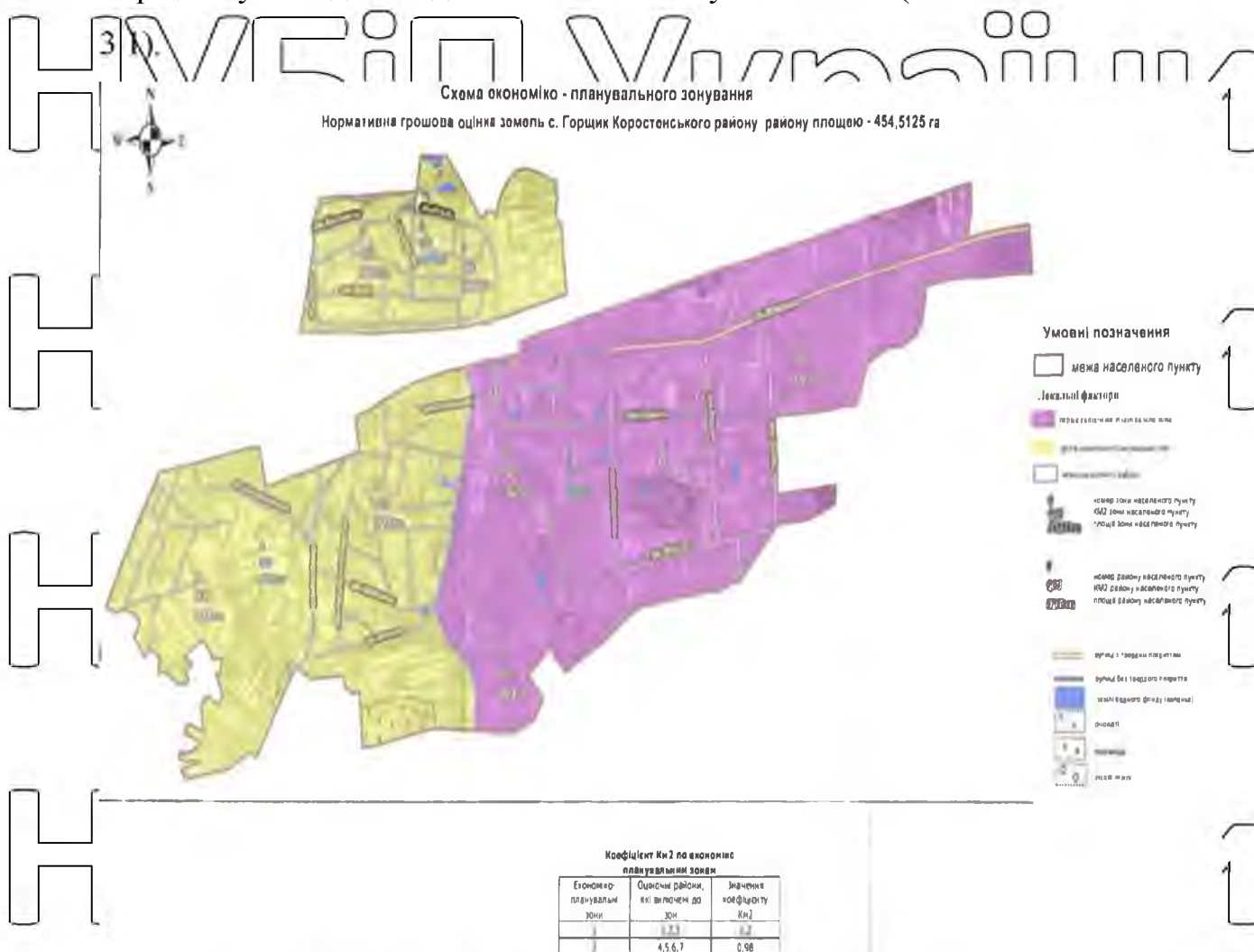


Рис. 3.1. Схема економіко-планувального зонування території села

Горщик

Перелік значень коефіцієнту  $K_{м2}$  та грошова оцінка  $\text{ім}^2$  забудованих

земель в межах економіко-планувальної зони наводяться в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2.

Опис меж економіко-планувальних зон с. Горщик

Економіко-планувальні зони	Межі економіко-планувальної зони
①	В межі економіко-планувальної зони входять оціночні райони -1, 2, 3.
2	В межі економіко-планувальної зони входять оціночні райони - 4, 5, 6, 7

На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки населеного пункту виявив локальні фактори, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту КмЗ. Встановлення значення кожного локального коефіцієнту здійснювалось на основі визначення ступеня його важливості у загальній сукупності факторів, яка приймаєть за одиницю.

### 3.3 Перспективні тенденції визначення грошової оцінки земельних ділянок

Після класифікації землі та попереднього визначення її найкращого та найкращого використання оцінювач повинен проаналізувати тенденції та фактори, що впливають на ділянку. Тенденції можуть мати негативний вплив на вартість нерухомості. При визначенні вартості земельної ділянки необхідно аналізувати та враховувати різні тенденції. Тенденції та фактори, що впливають на сайт, є не тільки критичним аспектом оцінки сайту, вони також можуть допомогти оцінювачу вибрати відповідний метод оцінки. Тенденціями, які впливають на вартість землі, є фізичні, (екологічні), економічні, державні та соціальні фактори.



Фізичні (екологічні) фактори – це як природні, так і антропогенні фізичні обставини, які впливають на вартість землі. Найважливішим фізичним (екологічним) чинником землі для забудови є місце розташування. Деякі фактори важливіші для комерційної діяльності, ніж житлові, оскільки дохід є основною метою комерційної нерухомості. Фізичні (екологічні) фактори, загальні як для сільської, так і для житлової нерухомості, мають різний вплив на сільську власність. Оцінювач обробляє ціни продажу в показники вартості об'єкта нерухомості шляхом коригування цін продажу порівнянних товарів на їх відмінності від ціни продажу об'єкта нерухомості. Процес складається з

наступних кроків:

- Дослідження ринку для отримання інформації про продажі
- Перевірка інформації про продаж
  - Добір відповідних одиниць порівняння
  - Порівняння проданого майна з об'єктом нерухомості
  - Коригування цін продажу проданої нерухомості, якщо це необхідно
  - Звірка вартісних показників

Дослідження та перевірка ринку

Необхідно вказати всю відповідну інформацію, пов'язану з порівнянням продажем. Серед даних, які потрібно записати, є імена грантодавця та грантодавця, дата продажу, опис і місцезнаходження, перевірка ціни та комісія для реєстратора, а також умови фінансування. Крім того, слід звернути увагу на все унікальне, що пов'язано з продажем, як-от включення особистого майна чи будь-яке нетипове фінансування. Корисно побудувати та підтримувати в актуальному стані файлову систему продажу землі. Джерела інформації включають записані акти; газетні повідомлення; опубліковані списки розпродажів, наприклад ті, що публікуються службами розміщення кількох списків; та інтерв'ю з брокерами, адвокатами, оцінювачами гонорарів і банкірами. Рекомендується перевіряти кожен продаж разом із залученим покупцем, продавцем, брокером або адвокатом. Обов'язковим є знання про

те, чи відповідає продаж умовам міжнародної угоди або чи зазнавали на покупця чи продавця будь-який неправомірний тиск.

Враховуючи, що в Україні звершуються активні процеси децентралізаційної і земельної реформ, важливим є зрозуміти яким має бути сформованим земельний устрій на рівні територіальних громад.

Адміністрування місцевих податків має важливе значення для розвитку об'єднаних територіальних громад, в управлінні ним та фінансово-економічною безпекою. Безумовно, основним виробничо-економічним ресурсом їх функціонування є земельні ресурси та сільськогосподарські

угоддя. Тому доцільно здійснити оцінку та діагностику цього напрямку (сегменту) фінансово-економічної безпеки й податкового адміністрування на прикладі дочірньої ОТГ, у цьому разі Горщівська громада була утворена у 2020

р. на базі 44 населених пунктів на території площею 2296,3 км<sup>2</sup> та з кількістю населення 34324 осіб при щільності 15 осіб на 1 км<sup>2</sup>.

За площею це одна з найбільш сільських ОТГ у країні, але за щільністю населення є досить великою. Враховуючи, що в центрі громади проживає понад 10 тис. жителів, вона зменшується до 10 осіб на 1 км<sup>2</sup>, а в середньому на один населений пункт

припадає 560 осіб. Крім центру громади, до великих сільських населених

пунктів можна віднести інші з населенням понад 4,7 тис. осіб та. Це свідчить не тільки про малу густоту населення, але й про значну нерівномірність його розміщення. Така система розселення склалася історично. Вона сприяє, переважно, на зайнятості громадян переважно сільським господарством.

Проте через прорахунки в приватизації, втрату налагоджених виробничо-економічних зв'язків і повільне формування нових, відсутність зацікавлених інвесторів та припинення державних дотацій вони припинили своє існування. Територія громади відома своїм зручним розміщенням. Тому,

крім аграрного виробництва, сільські жителі є зайнятими в закладах соціальної та виробничої інфраструктури — в медичних та освітніх, мистецько-культурних, фінансових закладах, підприємствах сфери зв'язку, транспорту, меліорації, енергетики, житлово-комунального господарства, управління.

Виявлені чинники необхідно враховувати в управлінні та плануванні розвитку цієї території й фінансово-економічної безпеки. Зокрема, йдеться про відновлення підприємств з переробки сільськогосподарської продукції, альтернативних видів діяльності тощо. Адміністративно-територіальна

реформа в Україні, здійснювана в останні роки, ознаменувалася вагомим

науковим та практичним результатом створенням об'єднаних територіальних громад (ОТГ) замість колишніх сільських і селищних, а також районних рад у залежності від кількості та щільності населення, яке тут

проживає. Також це зміна адміністративно-територіальних меж, центрів,

соціальної та виробничої інфраструктури забезпечення. Необхідно вказати

на своєчасність та значимість здійсненого реформування. Адже в останні десятиріччя через постійне та значне скорочення природного та механічного

приросту кількість сільського населення стрімко скорочується. Сільські

громади отримали не тільки більш значну автономію та демократизацію

управління, а також можливості заробляти й витрачати кошти, тобто формувати свої бюджети у відповідності до своїх потреб

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

## ВИСНОВКИ

# НУБІП України

Грошова оцінка є базою ринку землі. Якраз вона включає в себе встановлення реальної оціночної вартості земельних ділянок.

1. Правове забезпечення грошової оцінки земельних ділянок дозволяє визначати реальні показники вартості земельних ділянок. Податкові платежі за земельні ділянки є необхідним інструментом і засобом наповнення місцевих бюджетів.

2. Досліджуваним об'єктом була нормативна грошова оцінка земель села Горщики Горщиківської територіальної громади Коростенського району Житомирської області та визначено вплив державного земельного кадастру на інформаційну базу грошової оцінки.

3. Встановлено, що інженерна інфраструктура сільських населених пунктів створена шляхом господарського будівництва, за кошти громадян, сільськогосподарських підприємств та бюджетів різних рівнів, що зумовлює значні розбіжності в її вартості. Тому в роботі розроблені методичні підходи визначення нормативів вартості інженерної інфраструктури, які усереднюють фактичні витрати, а також мають змогу використовувати їх у разі відсутності інформації про її вартість.

4. Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

5. Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, — на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж.

Дані грошової оцінки земель є одним з ключових елементів в реалізації державної політики оподаткування і ціноутворення. Тому здійснення робіт щодо визначення показників грошової оцінки земель на цей час є актуальними.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

НУБіП України

1. Мартин А. Г., Кошель А. О. Оцінка земель на основі ринкових цін об'єктів нерухомості в Україні: проблеми та шляхи їх вирішення. Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, 2017, № 3. С. 55-60.

2. Кірічек Ю. О. Оцінка земель. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.

3. Земельний кодекс України Верховна Рада України. 25.10.2001. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2768-14>.

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. N 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text>

5. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я. та ін. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник. Львів: Новий Світ 2000, 2006. 336 с.

НУБіП України

6. Тихенко О. В., Мартин А. Г. Удосконалення системи земле-оцінювальних робіт на основі бонітування ґрунтів, монографія К.: Медінформ, 2017. 660 с.

7. Войтович Р.В. Вплив глобалізації на систему державного управління (теоретико-методологічний аналіз): Монографія. За заг. ред. В.М.Князева. - К., 2007. 680 с.

8. Дунас Н. В. Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні. Проблеми економіки № 4 (38), 2018. С. 216-225. URL: <http://oaji.net/articles/2019/728-1552905335.pdf>.

9. European Valuation Standards EVS-2016. 8-th edition. TEGoVA. Gillis nv / sa, 2016. 370 p. URL: <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

10. International Valuation Standards IVS, 2017. IVSC, 2017. 115 p. URL: <https://www.ivsc.org/standards/internationalvaluation-standards>.

НУДІП України

11. Якубовський В. В. Європейські стандарти оцінки EVS-2016 та Міжнародні стандарти оціночної діяльності IVS2017: спільність і відмінності.

URL: [http://www.afo.com.ua/doc/IVS\\_2017\\_vs\\_EVS\\_2016\\_UA.pdf](http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf)

12. Рокочинський А.М., Волк П.П., Тихенко О.В., Фроленкова Н.А., Шалай С.В., Тихенко Р.В. Бонітування ґрунтів як основа формування вартості осушуваних земель. Агросвіт. №15. 2020. С. 4-10.

13. Таратула Р.Б. Формування структури інтегрованої земельно-інформаційної системи. Збалансоване природокористування. 2016. № 4. С.

173-177. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp\\_2016\\_4\\_33](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2016_4_33)

14. Новаковський Л.Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Вісник аграрної науки. 2015. № 12. С. 11-16. URL:

[https://agroviznyk.com/pdf/ua\\_2015\\_12\\_03.pdf](https://agroviznyk.com/pdf/ua_2015_12_03.pdf)

15. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. К., 2007. 246 с.

16. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 за N 2658-III. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

17. Кудінова О.Г. Методичні основи дослідження економічної оцінки земельного потенціалу. Вісник Східноєвропейського університету економіки і менеджменту. Випуск 1 (5). 2009. С. 13–23.

18. Лавринюк Н.В., Якимовська А.В. Теоретико-методологічні підходи та критерії оцінювання продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель.

19. Максименко О.А. Особливості становлення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Науковий вісник

Херсонського державного університету. Випуск 27. Частина 2. 2017 С. 30-33.

URL: [http://www.ej.kherson.ua/journal/economic\\_27/2/9.pdf](http://www.ej.kherson.ua/journal/economic_27/2/9.pdf)

НУДІП | УКРАЇНИ

20. Солов'яненко Н.І. Об'єктивна необхідність оцінки земель в Україні: теоретичні та методичні аспекти. Землевпорядний вісник. 2015. № 8. С. 47-50.

21. Постанова Кабінету Міністрів України № 105 «Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».

22. Standard on Mass Appraisal of Real Property Approved July 2017  
International Association of Assessing Officers.

<https://www.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf>

23. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення URL.

[zsu.org.ua/~martin/9220-onovlennya-metodic](http://zsu.org.ua/~martin/9220-onovlennya-metodic).

24. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні /

В. М. Кілочко. К., 2004. 160 с.

25. Мавар Ю.С. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення як база оподаткування. Молодий вчений. 2016. № 4. С. 256-260. [http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv\\_2016\\_4\\_64](http://nbuv.gov.ua/UJRN/molv_2016_4_64).

26. Заставнюк Л., Зигрій О. Організаційно-економічні засади

формування системи раціонального використання і охорони земельних ресурсів у агроформуваннях ринкового типу. Тернопіль, 2015. № 2. [57] С. 128-133.

27. Мірошніченко А. Земельне право України : підручн. 2-ге видання,

допов. і перероб. К., 2011. 678 с.

28. Земельний кодекс України, 2001.

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

29. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні

ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. Аграрне право. №3.

2016. <http://agr-journal.kiev.ua/archive/2016/03/17.pdf>

30. Гмьря В.П. Оценка земли в Украине: состояние, проблемы и перспективы. Финансовый простір. № 3 (7). 2012. С. 71-74.



31. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління. Проблеми екології. № 1–2. 2010. С. 164–170.

32. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. К.: Профі, 2006. 340 с.

33. Лихогруд О.М. Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах. Збалансоване природокористування. № 3 2015. : [http://natureus.org.ua/repec/archive/3\\_2015/5.pdf](http://natureus.org.ua/repec/archive/3_2015/5.pdf)

34. Балаж Н.Й. Сталий розвиток як концептуальна основа екологізації сільськогосподарського землекористування в Україні. Землевпорядний вісник. 2005. № 3. С. 26–31.

35. Добряк Д.С., Ссипчук О.С., Погулявський С.П. Проблеми екологізації землекористування. Землевпорядкування та кадастр. 2001. № 2. С. 31–36.

36. Косиця Я. Пріоритетні напрями підвищення соціально-економічної ефективності землекористування. Socio-Economic Problems and the State. Vol. 13. No. 2. 2015.

37. Канаш О.П. До питання про еколого-економічну оптимізацію використання земель, упорядкування угідь та обґрунтування сівозмін (на прикладі Дніпропетровської області). Землеустрій і кадастр. 2014. № 2. С. 3–11.

38. Опанасюк В., Дюмбровська С. Проведення загальнонаціональної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збірник наукових праць. Харків, 2018. Випуск 27. С. 49–52

39. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи. Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 8–9 листопада 2018 р.). – К., ДП «Компринт», 2018. – 86 с. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u257/zbirnik\\_tez\\_konferenciyi\\_8-9\\_11\\_2018.pdf](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u257/zbirnik_tez_konferenciyi_8-9_11_2018.pdf)

40. Мартинюк М. П. Удосконалення методичних підходів до оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ефективна економіка. 2018. № 5.

– URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6370> (дата звернення: 06.03.2021)

41. Рокочинський А. М., Волк П. П., Тихенко О. В., Фроленкова Н. А., Шалай С. В., Тихенко Р. В. Бонітування ґрунтів як основа формування вартості осушуваних земель. Агросвіт. №15. 2020. С. 4-10.

[http://www.agrosvit.info/pdf/15\\_2020/2.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/15_2020/2.pdf)

42. Третяк А.М., Третяк Н.А. Сільськогосподарський земельний ринок у зарубіжних країнах та в Україні: проблеми цін та інституційного середовища. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 1. С. 72-80.

43. Новаковський Л.Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник аграрної науки. 2015. № 12. С. 11—16.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України