

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332.624 (477.42)

ПОГОДЖЕНО
Декаан факультету

землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
В.о. звідувача кафедри

земельного кадастру, к.е.н.

Т.О. Євсюков

(підпис)

" " 2022р.

Н.В.Мединська

(підпис)

" " 2022р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: **НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Магістерська програма – Оцінка землі та нерухомого майна

Орієнтація/освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор

Мартин А.Г.

(підпис)

Керівник магістерської кваліфікаційної
роботи, кандидат сільськогосподарських наук,
доцент

Тихенко О.В

(підпис)

Виконала

Янець Л.Г.

(підпис)

КИЇВ – 2022

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування
Кафедра земельного кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. завідувача кафедри
земельного кадастру,
к.с.н., доц.
Ч.В.Медвинська

«_____» _____ 2022р.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТЦІ

Янець Лесі Григорівні
(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва)

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Програма підготовки освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи «НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ
ПРОВЕДЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

Затверджена наказом ректора НУБІП України від 23 жовтня 2021 р. № 1795 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру «_____» 20_____ р.

Вихідні дані до магістерської роботи: матеріали державного земельного кадастру.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні та методичні засади оцінки земель
2. Об'єкти оцінки земель та їх характеристика
3. Обґрунтування та шляхи покращення показників грошової оцінки земельних ділянок

Дата видачі завдання «_____» _____ 20_____ р.

Керівник магістерської роботи

(підпис)

Тихенко О.В.

(прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

Янець Л.Г.

(прізвище та ініціали студента)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	7
1.1. Загальна характеристика земельно-оціночних робіт в Україні.....	7
1.2. Сутність та сфери застосування грошової оцінки земельних ділянок.....	10
1.3. Світовий досвід оцінки земель.....	14
РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	20
2.1. Нормативно-методична база проведення оцінки земель в Україні... ..	20
2.2. Становлення нормативної грошової оцінки земель в Україні.....	25
2.3. Ошибка! Источник ссылки не найден.....	33
РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ТА ШЛЯХИ ПОКРАЩЕННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	39
3.1. Інформаційна база грошової оцінки земель.....	39
3.2. Уточнення планово – картографічної основи.....	43
3.3. Визначення грошової оцінки земельних ділянок.....	49
3.4. Використання результатів грошової оцінки земельних ділянок.....	53
ВИСНОВКИ.....	60
СПІСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	62
ДОДАТКИ	69

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність теми. Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування, поряд з організаційними методами управління розвитком територій, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Нині в Україні нормативна грошова оцінка земель створює для таких суб'єктів управління земельними ресурсами, як місцеві органи самоврядування, можливість реалізовувати регулятивні повноваження, а також удосконалювати економічний механізм управління землями населених пунктів шляхом економічного стимулювання ефективного використання землі, створення необхідних умов для формування фінансово-економічної бази. Наукове та практичне обґрунтування заходів для удосконалення розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок є актуальним у сучасних соціально-економічних умовах.

Оцінка землі є однією з вирішальних складових ефективного використання земельних ресурсів держави, яка забезпечує встановлення обґрунтованих платежів за землю.

Науково-методичні підходи щодо оцінки землі, види оцінок та їх теоретичне й практичне значення висвітлено в працях О. Драпиковського, Й. Дороша, Ю. Дехтяренка, Д. Добряка, І. Іванової, А. Мартина, І. Новакоської, Ю. Палехи, В. Носіка, Т. Євсюков; історичні та методичні аспекти оцінки земель в Україні – Н. Соловяненко, А. Федун, В. Кілочко.

Над питаннями модифікації методики визначення нормативної грошової оцінки земель вже не перший рік послідовно працюють такі провідні українські вчені: Б.М. Данилишин, О.І. Дачій, О.П. Канац, Н.М. Левченко,

П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третяк, А. Мартин, М. Федоров, А. Чупіс, В. Шиян, О. Шничак, В. Юрчишин та ін.

Метою дослідження є обґрунтування науково-методичних засад визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок на основі даних державного земельного кадастру (на місцевому рівні).

Виходячи з мети роботи, поставлено наступні завдання:

- розкрити теоретичні аспекти грошової оцінки землі;
- дослідити світовий досвід оцінки земель;
- проаналізувати законодавчу та нормативно-правову базу

забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель.

проаналізувати сутність, зміст та сфери застосування нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- проаналізувати ефективність методик оцінки земель у розвитку територій;

- розробити рекомендації щодо вдосконалення методів оцінки земель в сучасних умовах розвитку земельних відносин.

Об'єктом дослідження є процес формування нормативної грошової оцінки земельних ділянок Житомирського району Житомирської області.

Предметом дослідження є методичні підходи та практичні напрями удосконалення процесу формування грошової оцінки земель.

Методи дослідження. При написанні своєї магістерської роботи було застосовано метод емпіричного дослідження та загальнологічний метод.

Апробація результатів дослідження. Презентація результатів магістерської роботи: Янець Л.Г., Тихенко О.В. Чинники формування грошової оцінки земельних ділянок як основи оподаткування. *Актуальні питання землекористування та туризму в контексті сталого розвитку*

України: матеріали Всеукр. студентської наук.-практ. конф. Дубляни, 18 травня 2022 р. Львів: Львівський національний університет природокористування, 2022.

Структура магістерської роботи. Магістерська робота складається із вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Обсяг роботи складає 70 сторінок друкованого тексту, в тому числі 2 рисунка, 8 таблиць, 1 додаток, та 54 інформаційні джерела.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

НУБІП України

1.1 Загальна характеристика земельно-оціночних робіт в Україні

Земельно-оціночні роботи на території України мають давню історію, пов'язану із перебуванням її у складі Великого князівства Литовського, Австро-Угорщини, Польщі, Румунії, Чехословаччини. Необхідність

проведення оцінки землі зумовлювалася інтересами пануючих держав і практичними потребами землевласників. Здавна слов'яни називали землю годувальницею і найпершими оцінщиками були самі землероби, які хоча і не мали наукових відомостей про хімічний склад і фізичні властивості ґрунтів.

Вони оцінювали якість землі на основі повсякденного досвіду, знаючи, що ґрунти, різні за зовнішніми ознаками (кольором, будовою, труднощами обробітку), мають і різну родючість. Чорні та темно-сірі ґрунти землероби вважали найкращими, а світлі – малородючими [32].

Перша спроба якісної оцінки українських земель відбулася в процесі проведення волочної реформи, яка мала за мету ліквідацію хаотичності землекористування, збільшення площі ріллі з метою виробництва товарного зерна, створення фільваркового господарства, що ґрунтувалося на підневільній праці селян і трипільній системі землеробства. В процесі волочної реформи впорядковано просторове розташування селянських наділів, розділено земельні ділянки за якістю ґрунтів (добрий, середній, поганий), що враховувалося при встановленні розміру волока та при оподаткуванні [31].

Землеоціночні роботи що проводились на заході України пов'язувались із земельним кадастром (найпоширенішим був Австрійський кадастр).

Оцінювальним роботам передував опис меж общини, надалі проводилися виміри земельних ділянок, що знаходилися в її складі. При оцінці

враховувалась якість ґрунтів, малородючі землі компенсувались наданням селянам додаткових земельних ділянок кращої якості.

Упродовж декількох століть земельно-оціночні роботи, проводилися переважно для фіскальних потреб з метою оподаткування і зміцнення поміщицько-дворянського землеволодіння [32].

На території колишнього Радянського Союзу тільки наприкінці 1980-х – і вже в незалежній Україні початку 1990-х років, із початком процесу переходу економіки на ринкові принципи, з'явилася нагальна необхідність вирішення проблем оцінки вартості нерухомого майна.

Землеволодіння та землекористування стало платним, і саме це активізувало найважливішу економічну функцію землі – її цінність як товарного об'єкта, капіталізації та оподаткування [18].

Історія землеоціночних робіт свідчить, що показники оцінки земель періодично підлягають поновленню або ж коригуванню. Викликається це змінами, які відбуваються у самих ґрунтах, а також в результаті господарського використання земель [43].

Тому найважливішим питанням удосконалення регулювання земельних відносин стає створення організаційної системи державної оцінки об'єктів нерухомості з метою оподаткування й стимулювання їх ринкового обігу, вироблення раціональної, для практичного застосування, методології оцінки об'єктів нерухомості всіх категорій і видів її використання [16].

Земельно-оціночні роботи проводяться з ціллю визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості землі в порядку, встановленому законом [7].

Землеоціночна діяльність або професійна оціночна діяльність у галузі оцінки земель — це комплекс правових, економічних, управлінських та технічних заходів, зосереджених на визначення ціннісних характеристик земельної ділянки суб'єктами оціночної діяльності станом на зазначену дату оцінки.

Стаття 6 Закону України «Про оцінку земель» визначає, що, суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні особи - підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні та юридичні особи - розробники документації із землеустрою згідно із Законом України "Про землеустрій" (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) [8].

Землеоціночна діяльність може проявлятися в наступних формах:

- розробку документації з оцінки земель та внесення даних з оцінки земель до державного земельного кадастру;

- погодження і затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;

- іншу діяльність у сфері оцінки земель відповідно до законодавства про оцінку земель [8].

Оцінка земель здійснюється з метою порівняльного аналізу і прогнозування ефективного використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також при виконанні цивільно-правових

угод, для розрахунку розміру земельного податку, втрат

сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, сплати державного мита та в інших випадках, визначених чинним законодавством [7].

1.2 Сутність та сфери застосування грошової оцінки земельних ділянок

ділянок

Оцінка земель є складовою державного земельного кадастру. Вона входить в науково-технічну інформаційну систему, містить дані про землю та її використання. При цьому земельно-облікові дані і відомості природно-історичного характеру поєднуються з даними виробничого характеру. Всі показники постійно міняються, доповнюються та поновлюються відповідно до змін матеріально-технічної бази, структури сільськогосподарського виробництва, якості ґрунтів та структури ґрунтового покриву тощо [43].

Об'єктивне функціонування ринку землі та економічного механізму регулювання земельних відносин неможливе без об'єктивної, законодавчо обґрунтованої оцінки земель [32].

Оцінка земель — це єдиний процес визначення порівняльної вартості земель за показниками природної та економічної родючості та місцем їх розташування. Викідними принципами щодо проведення оціночних робіт є: класифікація земель за основним цільовим призначенням; класифікація земельних угідь та видів економічної діяльності; бали бонітету агропромислових груп ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів; адміністративно-територіальний устрій і природно-сільськогосподарське районування України.

Об'єктами оцінки земель є території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних 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 [9].

Оцінка землі базується на основних принципах:

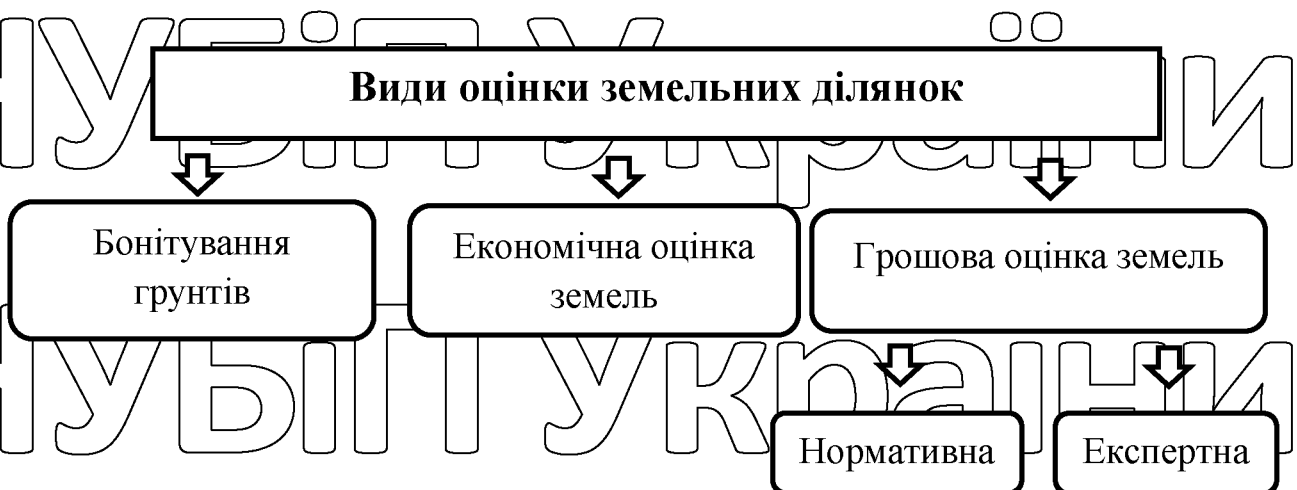
- законності, дотримання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності [9].

У структурі управління земельними ресурсами головне місце припадає організації раціонального та ефективного використання та охорони на основі кількісної та якісної характеристики земель, що забезпечується проведенням геодезичних вишукувань та зйомок, природно-сільськогосподарським районуванням території, класифікацією ґрунтів та порівняльною оцінкою земель [43].

Ці функції виконує державний земельний кадастр, який ведеться в межах усіх адміністративно-територіальних утворень та господарських рівнів. Містить відомості про реєстрацію земельних ділянок, власників землі, землекористувачів, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель, нормативну грошову оцінку земельних ділянок [32].

Визначальним законодавчим документом для оцінки земель є Закон України «Про оцінку земель», згідно якого передбачаються види оцінки які відображені нище:



Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

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

● визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;

● розробки показників та механізмів економічного стимулювання розумного застосування та охорони земель;

● відчуження земельних ділянок державної, комунальної власності, якщо відповідно до закону ціна яка підлягає продажу таких земельних ділянок визначається з застосуванням нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

● 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;

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

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

Експертна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється у разі:

● відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;

● передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності;

● визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;

● визначення вартості земельних ділянок, що припадають до земель державної або комунальної власності, у разі внесення до статутного фонду господарського товариства;

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

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

- визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

- рішення суду [8].

Основою експертної грошової оцінки земельної ділянки є її ринкова вартість. Це перша і основна принципова відмінність нормативної від експертної грошової оцінки земельної ділянки, оскільки при нормативній оцінці використовується оціночна (визначена за певним алгоритмом і показниками) вартість. Другою значною відмінністю між нормативною та експертною грошовою оцінкою є те, що в нормативній оцінці оцінюванню підлягає спочатку територія усього населеного пункту, а вже потім окрема земельна ділянка; в експертній оцінці завжди оцінюється окрема земельна ділянка з притаманною їй споживчою якістю. При цьому, якщо в

нормативній оцінці ми оцінюємо насамперед умови розташування території, яку займає земельна ділянка безвідносно до будівель та споруд, які на ній розташовані, то в експертній оцінці, як правило, земельні поліпшення розглядаються в якості невід'ємної складової земельної ділянки і суттєво впливають на її вартість [34].

Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Із запровадженням ринку землі застосування грошової оцінки і в інших сферах, які регулюють земельні відносини тільки зростатиме. До цього приводять законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками [47].

Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Із запровадженням ринку землі застосування грошової оцінки і в інших сферах, які регулюють земельні відносини тільки зростатиме. До цього приводять законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками [47].

Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Із запровадженням ринку землі застосування грошової оцінки і в інших сферах, які регулюють земельні відносини тільки зростатиме. До цього приводять законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками [47].

Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Із запровадженням ринку землі застосування грошової оцінки і в інших сферах, які регулюють земельні відносини тільки зростатиме. До цього приводять законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками [47].

Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Із запровадженням ринку землі застосування грошової оцінки і в інших сферах, які регулюють земельні відносини тільки зростатиме. До цього приводять законодавчі та нормативно-правові акти, які регулюють застосування результатів грошової оцінки при здійсненні ринкових операцій з земельними ділянками [47].

1.3. Світовий досвід оцінки земель

Аналіз закордонного досвіду країн має важливе значення для вдосконалення наявних правових засад при оцінці землі та дозволяє виявити необхідні позитивні надбання, що допоможуть у вирішенні відповідних проблем в Україні.

Найцікавішим і найціннішим для нас є досвід грошової оцінки таких високорозвинених держав, як Великобританія, Німеччина, Франція, Канада, Швеція та інші [1].

У Великобританії використовують два методи оцінки, на основі потенційної та на основі фактичної продуктивності ґрунтів. Під час оцінки землі на основі потенційної оцінки (агрокліматична оцінка або фізична класифікація земель) увага зосереджується на причинах, що впливають на родючість, це здебільшого клімат, географічне положення, рельєф місцевості, глибина і склад ґрунту, потужність гумусового горизонту та ін. Тобто основним показником при оцінці є механічний склад ґрунту. Оцінка земель у Великобританії проводиться кожні 5 років, це дає змогу поліпшити наявні угіддя за допомогою використання новітньої сільськогосподарської техніки та наукових підходів. При скорочуванні обмежувальних чинників можливий перехід землі до більш вищого класу.

Основою для оцінки вартості землі в Німеччині є реальна вартість ділянки. Вона визначається в кілька етапів, такі як:

1. визначення якості землі (ґрунтів) – здійснюється на основі коефіцієнтів для різних типів ґрунтів, для різних типів застосування землі (луки, рілля); включається поправка на рівень використання землі (1 – оптимальне, 7 – занедбане);

2. оцінка родючості землі – визначається ще на засадах коефіцієнтів, розрахованих на 1 га землі;

3. брати до уваги такі параметри, як місце розташування ділянки відносно основних магістралей, конфігурація ділянки та її площа, рівень заробітної плати та ін.;

4. розрахунок середніх для господарств даних, які є офіційними показниками для податкових платежів та інших операцій.

У Франції процес визначення оцінки земель сільськогосподарського призначення є найбільш об'єктивним. Основою для здійснення оцінки земель в країні є земельний кадастр, адже, він забезпечує структурну систему обліку кількості та якості земель, що використовується з метою оподаткування.

Вартість землі оцінюють з точки зору продуктивності сільськогосподарських угідь, визначенням врожайності сільськогосподарських культур з урахуванням витрат

Заключною стадією оцінки окремих земельних ділянок є їх поділ за класами, данні про оцінку розміщують у спеціалізованих таблицях – кадастрових матрицях. Останніми роками у Франції проводиться класифікація земель за геоморфологічною ознакою, яка базується на масштабній інвентаризації земель з виділенням площ, придатних для вирощування різних сільськогосподарських культур [24].

У Франції законодавчі заходи насамперед визначаються запровадженням зон пріоритетного, диференційованого та погодженого розвитку. Межі зони пріоритетного містобудування визначаються адміністрацією, а запровадження зон переслідує подвійну мету: концентрацію забудови, щоб уникнути розпорошення дорогого благоустрою, які фінансуються місцевою владою, запобігання спекуляції землею. [1]

У Канаді оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, визначається в два етапи.

Спочатку проводиться агрокліматична оцінка, яка враховує такі фактори, як клас придатності земель для сільськогосподарського використання відповідно до класифікації, затвердженої під час інвентаризації земель, характер та інтенсивність застосування земель у фермерському

господарстві, розташування землі в межах муніципалітету, спеціального району, меліоративного району резерву сільськогосподарських угідь. Слід зазначити, що особливість оцінки така, що вся зазначена інформація відображається на уніфікованих польових картках, а потім на основі даних, зазначених у цих картках, розраховується вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення на основі капіталізованого доходу, отриманого від ділянки [24].

Одним із якнайкращих європейських прикладів структури та діяльності системи оцінки землі є Швеція. Однією з головних властивостей шведської системи є те, що вона має в собі дані про оцінку не тільки земельних ділянок, але й іншого нерухомого майна, розташованого на ній.

Оцінку земель проводить безпосередньо Національна земельна служба на підставі річного договору з податковою, в якому детально визначаються: перелік робіт, терміни їх виконання та обов'язки учасників. До сфери відповідальності Національної земельної служби входить: збір інформації про ціни угод, організація процесу верифікації (перевірки) угод, аналіз ринку нерухомості, побудова оціночних моделей і таблиць, розробка GIS-CAMA-системи, надання пропозицій щодо рівня вартості та меж зон оцінки, формування оціночних карт [13].

Оцінка земель в Швеції базується на таких основних принципах:

- 1) окрема оцінка земельних ділянок та будівель (споруд). Вартість земельної ділянки та вартість будівлі разом утворюють загальну оціночну вартість об'єкта нерухомого майна, яка є базою для нарахування податку на нерухоме майно;
- 2) оціночна вартість складає 75% ринкової вартості;
- 3) розрахунок оціночної вартості здійснюється за допомогою оціночної моделі, яка побудована на основі відбору та аналізу ціноутворюючих факторів;
- 4) результатом побудови оціночної моделі є формула, яка відображає зв'язок між вартістю об'єкта і значенням факторів оцінки;

5) формалізується залежність між окремими факторами оцінки у вигляді таблиць коефіцієнтів (оціночних таблиць);

6) модель і таблиці оцінки створюються для типового об'єкта, данні якого нормативно закріплені;

7) вся територія країни поділена на оціночні зони - регіони, в яких вартість подібної нерухомості приблизно ідентична;

8) розрахунок значення одиниці оцінки розраховується за формулою шляхом підстановки фактичних ознак об'єкта оцінки або відповідних табличних значень коефіцієнтів оцінки;

9) величина, розрахована за формулою, може бути додатково виправлена шляхом внесення поправок залежно від властивостей оціночної одиниці по співвідношенню до типового об'єкта. Скоригована вартість є оціночною вартістю оціночної одиниці [13].

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 [53].

Детально проаналізувавши світовий досвід при проведенні оцінки земель можна виділити два основні підходи.

Перший підхід ґрунтується на формалізації думок експертів про характер залежності ринкової вартості об'єкта від його характеристики. В основі цього підходу є суб'єктивна думка, кваліфікованість і досвід експерта-оцінювача. У загальному, існують різні порядки та методики, які сприяють більш точній та об'єктивній роботі оцінювача, однак, основним недоліком залишається суб'єктивність оцінювача. Іншим недоліком є висока вартість; а перевагою – висока точність і можливість застосування в умовах коли не вистачає інформації та при оцінці об'єктів, які мають унікальні особливості.

Другий підхід базується на застосуванні сучасних економіко-математичних, геоінформаційних методів, моделей і алгоритмів. Шляхом статистичного оброблення наявної інформації про параметри значної кількості однорідних об'єктів вираховується математично залежно від вартості до параметрів, які найкраще відповідають існуючій інформації.

Результати які отримуються залежать, в основному, від поданої на обробку інформації і в меншій мірі – від обраних уніфікованих методів її обробки, вони мають неупереджений характер і мало залежать від людини, яка виконує даний аналіз [17].

Отож найбільшого поширення в зарубіжній практиці набули методики, засновані на другому підході, оскільки за інших рівних умов результат, отриманий з використанням статистичних методів, має більш високий ступінь надійності порівняно з результатом, отриманим шляхом проведення експертного аналізу.

У зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості

Особливостями оцінки земель у зарубіжних країнах є такі:
– розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фискальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо);

– земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній;

– існує диференційований підхід до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

Методика визначення оцінної вартості, за світовою провідною практикою, ґрунтується або на аналізі порівняння продажів, тобто вивченні цін ринкових угод з об'єктами нерухомого майна (Австралія, Данія, Швеція, а також Індонезія і Японія – для земельних ділянок), або капіталізації доходу

від потенційного найкращого та вигідного використання нерухомого майна

(деякі кантони Швейцарії, окремі об'єкти нерухомості в Данії та Швеції), або витратному методі, тобто розрахунку витрат, які потрібні були б на повне відновлення певного об'єкта нерухомості (Індонезія, Японія і Південна Корея

– для будівель), або на поєднанні всіх трьох зазначених методів (США,

Канада, Нідерланди). Практика застосування того чи іншого методу оцінки залежить від ступеня розвиненості ринку тих чи інших об'єктів нерухомості

[14].

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. ОБ'ЄКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ ХАРАКТЕРИСТИКА

НУБІП України

2.1. Нормативно-методична база проведення оцінки земель в Україні

НУБІП України

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється до відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання [8].

НУБІП України

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України "Про оцінку земель", Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики оцінки майна", "Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку", "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель

НУБІП України

сільського господарського призначення", "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок", та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

НУБІП України

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України [9].

НУБІП України

На сьогодні діють 4 Національних стандарти:

НУБІП України

- Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав",

- Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна";
- Національний стандарт № 3 "Оцінка цілісних майнових комплексів";
- Національний стандарт № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності".

Зазначено що національний стандарт № 1 є обов'язковим для виконання при оцінці нерухомого майна та майнових прав суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до закону виконують рецензування звітів про оцінку нерухомого майна. Стандарт № 1 регламентує

основні положення про оцінку нерухомого майна: основні принципи, процес визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки нерухомого майна. Визначено загальні вимоги до проведення незалежної оцінки нерухомого майна, складання звіту про оцінку та висновку про вартість нерухомого майна, а також рецензування звіту про оцінку нерухомого майна [38].

Національний стандарт № 2 є обов'язковим для застосування при оцінці нерухомого майна суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до закону здійснюють рецензування звітів про оцінку нерухомого майна та виконують державну експертизу звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу. Стандартом № 2 передбачено, що об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), які містять поліпшень, і земельні поліпшення. В окремих випадках під час здійснення оцінки земельна ділянка (її частина), на якій є земельні поліпшення, може бути визнана умовно вільною від поліпшень. Стандарт також описує особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна [39].

Міжнародні стандарти оцінки були започатковані членами технічного комітету Королівського інституту сертифікованих сюрвейєрів (RICS) Великої Британії та представниками оціночних організацій США наприкінці 70-х років минулого сторіччя. Саме вони розпочали діалог, який призвів до

заснування у 1981 р. Міжнародного Комітету Стандартів Оцінки Активів (TIAVSC), а вже у 1994 р. Комітет змінив свою назву і зараз відомий як Міжнародний комітет стандартів оцінки (МКСО). Починаючи з 2003 р.

МКСО є асоціацією, що об'єднує професійні оціночні організації, які підписали "Угоду про Вступ" по всьому світу. Міжнародні стандарти оцінки є базою для створення Національних стандартів оцінки не лише в Україні, але й в інших країнах світу [20].

Базою для формування Національних стандартів оцінки в Україні є Міжнародні стандарти оцінки (МСО), які мають на меті:

- сприяти міжнародним транзакціям і розвитку міжнародних ринків капіталу шляхом підтримки прозорості фінансової звітності, а також надійності оцінок, що використовуються для забезпечення позик і іпотеки, для операцій з передачею прав власності, у вирішенні судових суперечок або для оподаткування;

- служити професійним орієнтиром для оцінювачів у всьому світі, тим самим дозволяючи їм відповідати вимогам міжнародних ринків капіталу щодо надійності оцінок і вимогам міжнародного ділового співтовариства до фінансової звітності;

- запроваджувати стандарти оцінки та фінансової звітності для потреб як нових промислово розвинутих країн, так і таких, що розвиваються, [20]

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади в питань земельних ресурсів, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону «Про оцінку земель».

Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створенні конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну

підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів в питань оцінки земель [8].

Закон України "Про оцінку земель" визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Проведення нормативної грошової оцінки земель передбачено статтями 13, 18 Закону України "Про оцінку земель". Її результати використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Проводиться нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Стаття 16 Закону України «Про оцінку земель» визначає порядок проведення бонітування ґрунтів. Зазначено, що бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду. Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років [8].

Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" визначає правові засади здійснення оцінки

майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

У статті 3 визначається, що оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [9].

Не менш важливим кодифікованим правовим документом, який має безпосереднє відношення до оцінки земель, є Податковий кодекс України.

Відповідно до статті 271 базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, та площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено. При цьому рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, у якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом [33].

З 10 листопада 2021 року в Україні діє єдина методика визначення нормативної грошової оцінки земель усіх категорій незалежно від місця їх розташування (в межах населеного пункту чи за його межами). Це дає можливість виготовляти технічну документацію нормативної грошової оцінки земель усієї громади, її частини та окремого населеного пункту. Постановою не виключається можливість внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земель (земельних ділянок) на підставі технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (земельних ділянок), складеної розробниками, до 10 листопада 2021 року [26].

2.2. Становлення нормативної грошової оцінки земель в Україні

Нормативна грошова оцінка земель в Україні з середини 1990-х років застосовується як база для оподаткування, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, єдиного податку IV 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.

Із другої половини 1990-х років в Україні історично склалися три самостійних методичних підхода до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме:

- нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213);

- нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278);

- нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831) [22].

Тому необхідно було розробити та затвердити три різні види технічної документації. В результаті цього показники оцінки сусідніх ділянок іноді суттєво відрізнялися одна від одної. Постановою №1147 Кабінет міністрів об'єднав три попередні методики в одну, уніфікував проведення такої оцінки, а також скасував постанови, затверджені попередніми методиками.

Кабмін постановою від 03.11.2021 № 1147 затвердив нову Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Нею уряд затвердив нову

Методику нормативно грошової оцінки землі та вніс зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру [30].

За новою єдиною методикою, за основу для визначення нормативної грошової оцінки земель входить площа земельної ділянки (Пд) та норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд), який встановлюється виходячи із чисельності населення у відповідному населеному пункті.

Показник застосовується 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 земель основного цільового призначення.

статистичні дані про кількість населення в населеному пункті, який є адміністративним центром територіальної громади.

Можна зробити висновок що, це означає, що норматив капіталізованого рентного доходу буде єдиним для населених пунктів і територій відповідних громад, які віднесені до однієї групи населених пунктів залежно від граничних показників чисельності населення.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення, земель водного фонду, то для цієї категорії категорій слід застосовувати норматив капіталізованого рентного доходу, визначений для кожної з них [37].

Кінцева нормативна грошова оцінка земельної ділянки залежатиме від низки факторів:

1. віддаленість її від великих міст;
2. належність чи неналежність до населених пунктів курортно-рекреаційного значення;
3. вплив радіаційного забруднення;
4. зональні фактори місця розташування;

5. а також цільове призначення та особливості використання земельної ділянки [42].

Отже, нова та єдина формула визначення нормативної грошової оцінки виглядає так:

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

Цн — нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

Пд — площа ділянки м²;

Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 — коефіцієнт, вплив великих міст;

Км2 — коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 — коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;

Км4 — коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп — коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки;

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

Кні — коефіцієнт індексації.

Вищенаведені коефіцієнти у числовому позначенні вказані у додатках до Постанови Кабінету Міністрів України № 1147, що полегшує процедуру проведення підрахунків щодо чіткого визначення нормативної грошової оцінки.

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

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр,$$

де Кпсгр — коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя;

Балр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району [37].

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів, їх виробничої здатності. Іншими словами бонітування ґрунтів – це спеціалізована генетико-агровиробнича класифікація ґрунтів, виражена у балах. Бонітет ґрунту – це показник якості ґрунтів, їх продуктивності, добротності. Він виражається в балах по відношенню до найкращого ґрунту, бала якого дорівнює 100 [25].

У відповідності до додатку 9 до методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок № 1147, наведено коефіцієнт який враховує розташування території територіальної громади.

Таблиця 2.2.1
Коефіцієнт який враховує розташування території територіальної

громади в межах Брусилівського природно-сільськогосподарського району

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	несільсько-господарські угіддя
Брусилівський (13)	0,941	1,089	0,282	0,247	0,652

Таблиця 2.2.2
Середній бал бонітету ґрунтів сільськогосподарських угідь (Бпсгр)

Найменування та шифр природно-сільськогосподарського району	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Брусилівський (13)	33	21	32	35

Наслідком розірваності методичного поля оцінки стає значна розбіжність оціночних показників, необхідність багаторазового складання трьох різних видів технічних документацій із нормативної грошової оцінки земель в межах громад, що значно ускладнює проведення оцінки та збільшує витрати на її проведення. Таким чином, на експертному рівні ще з початку 2010-х років констатувалася необхідність кардинального оновлення методики нормативної грошової оцінки земель для приведення їх у відповідність до вимог Закону України «Про оцінку земель», визначивши об'єктом нормативної грошової оцінки земельні ділянки та землі усіх категорій та форм власності, а також передбачивши, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок має визначатися як капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

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 [2].

Відповідно до нової Методики об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки всіх категорій і форм власності в межах території територіальної громади. Нормативну грошову оцінку для всіх земель затверджуватиме рада відповідної громади в межах її території. Адже вона отримує надходження до місцевого бюджету. Тобто громадам не потрібно буде замовляти купу технічної документації. Вони мають замовити одну нормативну грошову оцінку в межах території територіальної громади. Звертаю увагу що оцінюватимуться всі землі одразу [30].

Тому, за потреби, для кожної земельної ділянки в межах територіальної громади можна буде легко на підставі внесених відомостей в Державний земельний кадастр отримати значення нормативної грошової оцінки [27].

Це — ключова ідея нової методики. Фактично таке об'єднання сприяє спрощенню проведення нормативної грошової оцінки, зменшує складність обрахунків, адже більшість необхідних даних містить сама Постанова Кабінету Міністрів України № 1147.

При цьому затверджена раніше технічна документація щодо нормативної грошової оцінки земель зберігатиме чинність до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нової технічної документації з Нормативної грошової оцінки [3].

Оскільки нормативна грошова оцінка земельних ділянок є переважно базою для оподаткування, оновлення методики оцінки спеціально здійснювалося таким чином, щоб воно не призвело до суттєвих змін у податковому навантаженні, адже значне зниження показників оцінки може призвести до зниження надходжень місцевих бюджетів, в той час як значне зростання може призвести до погіршення бізнес-клімату через відповідне збільшення податкового навантаження на землевласників та землекористувачів.

Запропонований підхід до 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, що мають містобудівну цінність, завдяки оціночному районуванню. Водночас можна очікувати на значне пришвидщення темпів оновлення нормативної грошової оцінки земель завдяки спрощенню вимог до підготовки вихідної інформації, адже майже 60 % населених пунктів вже потребують її оновлення [27].

Створення єдиних підходів до оцінки земельних ділянок дає змогу в повній мірі говорити про наявність ряду методичних проблем, пов'язаних з особливостями функцій землі, зокрема її використання як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва. Так,

встановлено, що для визначення основних показників нормативної грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах замість дійсного капіталізованого рентного доходу використовувалися значення поточних оцінок, розрахованих за «старими методиками». Таке «спрощення» методики

оцінки земельних ділянок означає легалізацію діючих базових оціночних показників, розрахованих за витратним принципом. Проте ці показники не мають нічого спільного ані з доходом, який здатний генерувати земельна ділянка, ані з ринковою її вартістю. Одночасно з'ясовано, що методичні

підходи визначення нормативів капіталізованого рентного доходу ні в методиці, ні в пояснювальній записці до постанови прийняття методики, не розкриваються [51].

Доведено, що для категорії земель житлової і громадської забудови, які використовуються як територіальний базис, ключовим показником є витрати

на освоєння та облаштування території населеного пункту, його розташування в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, функціонального використання земель. Для категорії земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення,

які використовуються як основний засіб виробництва, ключовим показником є норматив капіталізованого рентного доходу в залежності від природно-

сільськогосподарських районів та показників освітлення ґрунтів. Для категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного

призначення та земель водного фонду, які використовуються як природний ресурс, ключовим показником є норматив капіталізованого рентного доходу для відповідної категорії земель в залежності від цінності земель [50].

Як показали дослідження В.М. Третяка та А.О. Вольської в праці "Наукові проблеми методики нормативної грошової оцінки земельних

ділянок в Україні", зазначено що методичний підхід нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення за єдиною уніфікованою методикою, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів

України від 3 листопада 2021 р. № 1147 не враховує фактичну інтенсивність використання орних земель. Так, методика передбачає тільки врахування цільового призначення земельної ділянки та сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) шляхом використання балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів.

Оскільки, в методиці за основу прийнято капіталізований рентний дохід від землекористування, а рентний дохід — це дохід, який можна отримати із землі як фактору виробництва, залежно від якості земель, інтенсивності їх використання та місця розташування земельної ділянки, то

при грошовій оцінці необхідно враховувати існуючу інтенсивність землекористування. Для виявлення залежності врахування нормативів капіталізованого рентного доходу земель сільськогосподарського призначення від рівня інтенсивності використання орних земель в розрізі регіонів України запропоновано використати індекс рівня інтенсивності землекористування.

Крім того, в процесі удосконалення методичних підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок необхідне врахування підтипів землекористування які мають різну інтенсивність

використання земель та доходність з одиниці площі. Ці напрями удосконалення потребують подальших досліджень, для того щоб дані нормативної грошової оцінки земельних ділянок можна було використати

при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, особливо формування сталого (збалансованого) землекористування. Таким чином, дослідження та аналіз методики здійснення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земельних ділянок за єдиною уніфікованою методикою (2021) дає змогу говорити про наявність низки методичних

проблем, що пов'язані з особливостями функцій землі, зокрема інтенсивності використання як основного засобу виробництва [49].

НУБІП України

2.3. Соціально економічні та природно-кліматичні умови території.

Територія Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади згідно з адміністративно-територіальним устроєм України входить до складу Брусилівського району Житомирської області та розташована в південно-східній частині області.

Брусилівська селищна об'єднана територіальна громада утворена шляхом добровільного об'єднання територіальної громади селища Брусилів та 17 сільських рад [46].



Рис.2.3.1 Схема Брусилівської об'єднаної територіальної громади

НУБІП України

Таблиця 2.3.1

Структура земельного фонду Брусилівської об'єднаної територіальної громади

Територія, усього	56009,48 га
Землі сільськогосподарського призначення:	48020,90 га
у тому числі сільськогосподарські угіддя:	47091,25 га
з них рілля	38072,82 га
Ліси та лісовкриті площі	4464,80 га
Забудовані землі	1478,07 га
Землі водного фонду	853,59 га
Відкриті заболочені землі	1077,08 га
Інші землі	115,03 га
Площа розпайованої землі	824,29 га



НУБІП України

Рис. 2.3.2 Структура земельного фонду Брусилівської об'єднаної територіальної громади

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

Таблиця 2.3.2 Структура земельних ресурсів Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади у розрізі старостинських округів

Структура земельних ресурсів Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади у розрізі старостинських округів

№ з/п	Назва старостинського округу	Площа, всього, га	Сільськогосподарські угіддя, га	в тому числі рілля, га	Ліси та інші лісо вкриті площі, га	Забудовані землі, га	Води, в тому числі під ставками, га
1	Адміністративний центр ОТГ - смт Брусилів	4868,05	3709,71	2849,13	685,40	273,39	13,40
2	Водотіївський	5652,57	4796,96	3956,51	379,30	108,18	133,52
3	Дивинський	2543,54	2266,00	1999,78	127,80	23,64	2,90
4	Карабачинський	2443,53	2140,47	1896,32	72,10	46,81	56,62
5	Лазарівський	2425,80	2152,48	1743,23	72,00	48,31	7,80
6	Містечківський	2919,39	2345,54	1853,94	250,33	65,72	102,09
7	Морозівський	1458,58	1238,84	970,25	55,05	94,74	21,00
8	Новоозерянський	2411,51	2261,96	2052,29	5,00	48,44	4,00
9	Озерський	4356,56	3446,49	2855,35	578,10	84,06	1,70
10	Осівецький	2514,80	2305,44	1976,32	44,40	91,23	4,50
11	Покришівський	1750,56	1463,14	1135,81	48,80	56,45	4,27
12	Приворотський	1306,31	1143,60	1014,27	8,30	72,97	4,70
13	Романівський	2242,61	2033,92	1521,31	57,10	57,56	5,40
14	Скочищенський	1972,11	1420,44	1161,49	356,20	92,09	16,90
15	Соболівський	5823,88	4970,18	4122,87	535,70	93,87	42,69
16	Соловівський	3672,23	3322,08	2644,09	84,00	81,22	17,70
17	Хомутецький	4489,72	3890,13	2574,59	335,58	99,27	12,77
18	Яструбеньківський	3157,73	2184,57	1745,27	769,64	40,12	32,20
Всього по Брусилівській ОТГ		56009,48	47091,95	38072,82	4464,80	1478,07	484,16

Територія Брусилівської територіальної громади згідно схеми природно-сільськогосподарського районування земельного фонду Житомирської області відноситься до Брусилівського (13) природно-сільськогосподарського

НУБІП УКРАЇНИ

району, Бугсько-Середньо-Дніпровського округу, Лісостепової Правобережної провінції, Лісостепової зони [23].

Чисельність населення смт. Брусилів станом на 01.01.2021 року складає 4914 чол. У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій” за кількістю населення воно відноситься до групи значних.

В населеному пункті налічується 2500 дворів.

Відстань смт Брусилів до м. Житомира – 80 км.

Автобусна станція має зв'язок з містами Київ, Житомир, Фастів, Народичі, Малин, Радомишль, Коростишів. Через смт. Брусилів проходять транзитні маршрути на м. Попільня, м. Андрушівка, м. Вінниця

Площа смт Брусилів складає 1853,5313 га, у тому числі забудована 448,8510 га.

Відповідно до даних вирахування площ земель населеного пункту кількість земель сільськогосподарського використання, по смт. Брусилів наведено нижче:

Таблиця 2.5.3

Сільськогосподарські угіддя, га				
Рілля, перелоги	Багаторічні насадження (сад)	Сіножаті	Пасовища	Всього
1126,8260	22,0766	147,6000	163,4535	1459,9561

Територію населеного пункту складають житлова забудова з ділянками для ведення особистого селянського господарства, землі громадської забудови, землі загального користування (вулиці, зелені насадження) та інші

Основною структурно-планувальною одиницею смт є квартали з одно-, двох-, трьохсторонньою забудовою та по всьому периметру. Забудова одноповерхова, садибного типу та двоповерхова.

Смт. Брусилів повністю електро-, радіо- та газифіковане, частково забезпечене централізованим водопостачанням. Централізоване теплопостачання та каналізація відсутні.

Згідно затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земель смт Брусилів Брусилівської територіальної громади Брусилівського району Житомирської області від 2018 року, загальні витрати на освоєння та облаштування території смт Брусилів наведено нище.

Таблиця 2.3.4

Витрати на освоєння та облаштування земель смт Брусилів

Назва показників	станом на 01.01.2018 р.		
	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість грн. %
Інженерні мережі та споруди, всього			110546941 40,18
у тому числі			
Водопостачання, всього			47044902 17,10
магістральні мережі	м	47800	40264702
головні споруди (місцевий артезіанський вузол)	об'єкт	4	6780200
Газопостачання, всього			33147977 12,05
магістральні мережі	м	62800	31651200
головні споруди (ГРП)	об'єкт	5	1048010
головні споруди (ЦРП)	об'єкт	9	448767
Електропостачання, всього			29716419 10,80
повітряні магістральні мережі 0,4 кВ	км	83,453	14792795
повітряні магістральні мережі 10 кВ	км	26,0	3370796
головні споруди (силові трансформатори)	комплект	49	11552828
Зовнішнє освітлення, всього			492769 0,18
повітряні магістральні мережі залізобетонні кронштейни	км	18,0	218906
світильники	об'єкт	220	189306
Теле і радіокомунікації, всього			144874 0,05
повітряні мережі теле і радіозв'язку	км	83,453	144874
Благоустрій та озеленення, всього			195282 0,07

кладовища	га	5,0	195282	
Вулично-дорожня мережа, всього			164409116	59,75
магістральні вулиці	км	16,05	41792392	
житлові вулиці	км	44,96	113022737	
міст залізобетонний	м ²	786	7325223	
міст металевий		210	2268764	
РАЗОМ			275151339	100

Через еселице протікає р. Здвиж, береги якої використовуються жителями селища для тривалого та короткочасного відпочинку. Земельні ділянки лісів, лісовкритих площ та землі водного фонду покращують мікроклімат, стан атмосферного повітря та санітарно-гігієнічні умови проживання населення.

Знаходиться смт Брусилів в зоні Полісся. Клімат м'який, помірноконтинентальний з теплим літом та холодною зимою. Вітер північно-західний, відносна вологість повітря - 78%.

Рельєф території смт Брусилів плоскорівнинний з незначними амплітудами коливання відносних висот. Грунтові води залягають на глибині 0,6-6,0 м. Територія безпечна щодо затоплення паводковими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Грунти переважно дерново - підзолисті та сірі лісові. Населення селища в основному працює в сфері соціального обслуговування та зайняте веденням особистого селянського господарства.

Вигідне фізико-географічне та економіко-географічне положення сприяє компактному заселенню, господарському освоєнню території, створює передумови для життєвої діяльності людей. Особливості економічно-географічного положення і природних факторів (грунтово-кліматичні умови, мінерально-сировинні, лісові і водні ресурси) у поєднанні створюють сприятливі умови для розвитку багатогалузевого сільського господарства та промисловості.

Згідно програми економічного і соціального розвитку Брусилівської територіальної громади на наступні два роки передбачається:

- проведення експертної оцінки об'єктів комунальної власності та проведення державної реєстрації об'єктів нерухомого майна територіальної громади;

- виготовлення технічної документації щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) під об'єктами комунальної власності Брусилівської територіальної громади [35].

РОЗДІЛ 3. ОБГРУНТУВАННЯ ТА ІНЛЯХИ ПОКРАЩЕННЯ ПОКАЗНИКІВ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1. Інформаційна база грошової оцінки земель

Інформаційна база представляє собою сукупність впорядкованої інформації, що використовується об'єктом. Вона є основою інформаційної системи будь-якого об'єкта.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є:

- матеріали державного земельного кадастру (кількісна та якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель),

- матеріали внутрігосподарського землеупорядкування, їх генеральні плани та проекти планування та забудови населених пунктів,

- матеріали економічної оцінки території,

- матеріали інвентаризації земель населених пунктів,

- проекти забудови та розподілу території населених пунктів, місцеві правила забудови.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є:

- затверджені генеральні плани населених пунктів,

- плани зонування територій і детальні плани територій,

- відомості Державного земельного кадастру,

- дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності [6].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [30].

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;

- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;

- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

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

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

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

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки [36].

До статистичних джерел під час проведення оцінки земель відносяться

дані про:

- чисельність населення, його віковий склад;

- структуру зайнятості населення;

- наявність на території рад, населених пунктів, ділянок специфічних наявність об'єктів, які погіршують санітарно-екологічні показники оцінки;

- входження до зон радіаційного забруднення;

- входження до зон регульованої забудови;

- входження до зон відселення;

- входження до небезпечно-геологічних зон;

- наявність об'єктів, які мають загальнодержавне значення, статус курортів та ін.;

- наявність транспортних шляхів і відповідних об'єктів (автомобільних,

залізничних, морських) тощо;

економічні показники діяльності підприємств, галузей (виробничі витрати, собівартість, дохід, рентабельність виробництва та ін.) урожайність сільськогосподарських культур;

- посівні площі;

- наявність зрошувальних, осушуваних чи деградованих земель тощо.

Такі дані отримують у відповідних управліннях і відділах.

Наприклад, в управліннях статистики; управліннях (відділах)

земельних ресурсів; управліннях (відділах) містобудування і архітектури;

управліннях (відділах) культури; управліннях екології та природних ресурсів;

управліннях охорони природного навколишнього середовища та лісового

господарства; управліннях водного господарства; протизсувних управліннях;

центрах державного земельного кадастру; сільських, селищних, міських

радах; службі автомобільних доріг; санітарно-епідеміологічній станції;

службах зв'язку та в ін. інженерних службах [45].

Інформаційною базою для розрахунку нормативної грошової оцінки смт. Брусилів послужили:

1. Проект встановлення меж сільських населених пунктів

Брусилівської територіальної громади Брусилівського району

(Житомирський філіал Інституту землеустрою, м. Житомир, 1993 р.);

2. Проект формування території і встановлення меж Брусилівської територіальної громади Брусилівського району (Житомирський філіал Інституту землеустрою, м. Житомир, 1993 р.);

3. Технічний звіт по коректуванню матеріалів крупномасштабного обслідування ґрунтів (Житомирський філіал Інституту "Укрземпроект", м. Житомир, 1987 р.);

4. Шкали бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь Житомирської області (Житомирський філіал Інституту землеустрою, м. Житомир, 1993 р.);

5. Економічна оцінка земель Брусилівського району (Житомирський філіал Інституту "Укрземпроект" м. Житомир, 1988 р.);

6. Технічна документація по визначенню нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Брусилівської територіальної громади (смт Брусилів) Брусилівського району Житомирської області (ДП "Житомирський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою", м. Житомир, 2012 р.);

7. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель смт Брусилів Брусилівської територіальної громади Брусилівського району Житомирської області (ДП "Житомирський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою", м. Житомир, 2018 р.);

8. Технічний звіт по встановленню меж землекористування та складанню державних актів на право постійного користування землею Службі автомобільних доріг в Житомирській області в адміністративних границях Брусилівського району Житомирської області (Житомирський філіал Інституту землеустрою, м. Житомир, 1998 р.);

9. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, СОУ ДКЗР 00032632-012:2009", затверджений наказом Держкомзему України від 24.06.2009 р. за №335;

10. Земельно-облікові матеріали, статистичні і нормативні дані про витрати по облаштуванню території населеного пункту.

3.2. Уточнення планово – картографічної основи

До картографічних джерел інформації для проведення грошової оцінки земель відносяться:

- топографічні плани і карти;
- ортофотознімки;
- космічні знімки;
- проекти внутрішньогосподарського землеустрою;
- кадастрові плани і карти; схеми землеустрою районів;
- проекти встановлення меж; проекти роздержавлення і приватизації земель;
- генеральні плани будівництва і розвитку населених пунктів;
- генеральні плани будівництва великих або специфічних об'єктів;
- схеми і картограми агропромислових груп ґрунтів;
- схеми і картограми крутості схилів;
- схеми і карти забруднення території;
- схеми і карти прояву геологічних процесів;
- схеми розливу/зодження негативних процесів;
- проекти розмежування земель;
- креслення контурів угідь тощо [44].

Слід зазначити, що основні вимоги до графічних матеріалів, що вносяться до Державного земельного кадастру вже передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру. Також вимоги до графічних

матеріалів встановлені Галузевим стандартом СОУ ДКЗР 00032632-012:2009

Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженим наказом

Держкомзему від 24.06.2009 № 335 та зареєстрованим Українським

науководослідним інститутом стандартизації, сертифікації та інформатики

Держспоживстандарту України від 10.09.2009 за № 32595752/1927.

Згідно з Стандартом СОУ ДКЗР 00032632 – 012:2009 Оцінка земель, визначено, що технічна документація з нормативної грошової оцінки земель

населених пунктів – складається із текстових та графічних матеріалів.

Графічні матеріали виконуються та передаються замовнику на

паперових та електронних носіях відповідно до завдання на розробку

технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів.

Згідно п. 3.2.17 Стандарту схеми виконуються на картографічній

основі, що є копією видавничьких топографічних планшетів або карт

масштабу 1:2000, 1:5000, або 1:10000. Всі елементи картографічної основи

мають чітко прочитуватись. Масштаб картографічного матеріалу, що

друкується в процесі виконання грошової оцінки міста визначається згідно

таблиці 3 Стандарту.

Для опрацювання картографічної інформації в зазначених масштабах,

відповідно до переліку об'єктів вказаних в технічному завданні, замовник

передбачає наявність у виконавця відповідної техніки, яка придатна для

роботи з картографічною інформацією таких величин і масштабів.

Додаткових коштів на опрацювання картографічної інформації не

передбачається.

Крім того, п.3.3.17 Стандарту встановлено вимоги щодо масштабів

вихідного картографічного матеріалу створеного за результатами проведення

нормативної грошової оцінки, враховуючи перелік об'єктів вказаних в

технічному завданні, а саме їх розміри, замовник також передбачає наявність

у виконавця відповідного технічного забезпечення [4].

Наразі в Україні при здійсненні грошової оцінки земель широко використовуються сучасні види інформаційних систем – це географічні інформаційні системи (ГІС) технології, які забезпечують автоматизований збір, обробку та аналіз інформації. Ця інформаційна система складається з картографічної та семантичної баз даних і підсистем маніпулювання ними.

Використання цих технологій при виконанні робіт із грошової оцінки земель, сприяє формуванню геоінформаційної бази даних, які слугуватимуть наповненню кадастровою інформацією як земельного, так і містобудівного, кадастрів.

Вагоме місце у формуванні, аналізі і збереженні актуальності земельно-кадастрових даних займають комп'ютерні технології, ГІС (геоінформаційні системи), АС (автоматизовані системи) банків і баз даних.

Оцінка, виконана із застосуванням широких можливостей комп'ютерних технологій значно підвищує якість виконання робіт, зменшує витрати часу в разі користування даними вже проведених оцінок, дозволяє здійснити всебічний аналіз отриманих даних, слідкувати за змінами й аналізувати їх, що в подальшому дає змогу зменшити ризик отримання невірних результатів і попередити несанкціоноване демпінгування цін на ринку землі, зменшує

вплив людського фактору, знижує вимоги до рівня професійних навиків і знань (особливо важливо в разі роботи невідготовленого користувача), унеможливує двояке трактування даних, зменшує час на повторне виконання робіт, дозволяє швидко проводити актуалізацію робіт, використовувати виконані із застосуванням цих технологій картографічні матеріали в інших галузях народного господарства, тощо

Підтримка актуальності земельно-кадастрових даних здійснюється із застосуванням можливостей комп'ютерних технологій, що дозволяє зменшити витрати часу в разі використання даних попередніх оцінок. Такий

підхід дозволяє здійснити глибокий аналіз отриманих даних, відслідковувати зміни й при потребі аналізувати їх з метою зменшення ризиків отримати неправильні дані. Це стане й пересторогою в попередженні

несанкціонованого демпінгування цін на ринку землі, двоєкого трактування даних, зменшує вплив людського фактору, сприяє скороченню часу в разі потреби повторного виконання робіт тощо [45].

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутоків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної земельної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання Картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів смт Брусилів Брусилівської територіальної громади [5].

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населеного пункту, 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 агровиробничих груп ґрунтів [32].

В такий спосіб була складена “Картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів смт Брусилів Брусилівської територіальної громади” (М 1:10000), а також визначені відповідні агровиробничі групи ґрунтів.

Картограма агровиробничих груп ґрунтів використовується для визначення якісної характеристики кожної ділянки (контур) угідь, правильного розміщення проектних угідь (річчі, багаторічних насаджень, сінокосів, пасовищ, господарських дворів), сівозмін їх полів і робочих ділянок у відповідності до придатності земель для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур [29].

На картограмі зазначені межі і шифри агро виробничих груп ґрунтів, розраховуються площі кожної агро виробничої групи в розрізі земельних угідь, умовні позначення, експлікація земель в розрізі агро виробничих груп ґрунтів і оціночні показники по угіддях [10].

На картографічній основі була проведена генералізація ґрунтових контурів відповідно до агро виробничих груп. Суцільною чорною лінією виділено об'єднані або поодинокі контури ґрунтів, які відносяться до відповідної агро виробничої групи у номенклатурному списку. Кожен виділений на карті агро виробничих груп ґрунтів контур індексується порядковим номером відповідної агро групи. Весь контур зафарбовано відповідним кольором. Для зафарбовування контурів різних агро груп використовувались контрастні кольори.

За даними ґрунтового обслідування були визначені основні агро виробничі групи ґрунтів в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком); які наведені в таблиці 3.2.1

Таблиця 3.2.1

Основні агро виробничі групи ґрунтів в межах смт. Брусилів

Шифр	Агровиробничі групи ґрунтів
5б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах
8б	Дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах
14б	Дерново-підзолисті і підзолисто-дернові глейові глинисто-піщані ґрунти
21б	Дерново-підзолисті слабозмиті глинисто-піщані ґрунти
22б	Дерново-підзолисті середньозмиті глинисто-піщані ґрунти
29в	Сірі опідзолені супіщані ґрунти
31в	Сірі опідзолені супіщані ґрунти на лесах, підстелених пісками і супісками
33в	Сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти
35в	Сірі опідзолені поверхнево-оглеєні супіщані ґрунти
36в	Сірі опідзолені глейові супіщані ґрунти
36г	Сірі опідзолені глейові легкосуглинкові ґрунти
37в	Сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти
45г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові
46в	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові супіщані
46г	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глейові легкосуглинкові

49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені реградовані слабозмиті легкосуглинкові
141	Лучно-болотні неосушені ґрунти
145	Болотні ґрунти і торфовища мілкі неосушені
150	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені неосушені
178г	Дернові глибокі глейові легкосуглинкові ґрунти
181г	Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти

Найбільш переважаючими ґрунтами є: сірі опідзолені, темно-сірі опідзолені та дерново-підзолисті ґрунти.

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, виділених в межах смт Брусилів Брусилівської територіальної громади для земель сільськогосподарського використання наведені в таблиці 3.2.2.

Таблиця 3.2.2

Бали бонітету в межах смт. Брусилів

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
56	34	14	29	27
86	39	20	38	35
146	29	14	41	38
216	25	17	-	24
226	27	27	24	26
29в	51	61	51	51
31в	51	46	46	46
33в	59	65	63	64
35в	41	25	45	44
36в	41	28	48	48
36г	42	29	50	49
37в	41	41	54	38
40г	33	43	43	28
45г	74	51	81	100
46в	60	29	71	66
46г	56	28	66	43
49г	58	58	-	53
141	12	-	8	8
145	11	-	10	8
150	11	-	12	8

178г	43	17	77	69
181г	40	12	72	64

3.3. Визначення грошової оцінки земельних ділянок

Уніфікований підхід передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, а також п'яти коефіцієнтів, що характеризують регіональні та зональні фактори місцеположення земельної ділянки, місцеположення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до певної категорії земель, а також індексацію нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки. Наскільки така уніфікація є об'єктивною і можливою у контексті якості показників оцінки розглянуто в даному дослідженні [11].

Оскільки метою досліджень є провести порівняльний аналіз визначення нормативної грошової оцінки земель, на прикладі земель Житомирської області. Згідно методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 (чинна).

Для розрахунку нормативної грошової оцінки була використана технічна документація з нормативної грошової оцінки земель смт Брусилів Брусилівської територіальної громади Брусилівського району Житомирської області згідно договору №300 від 25.06.2018 р. Розробником виступає Державне підприємство "Житомирський науково - дослідний та проєктний інститут землеустрою".

Земельна ділянка 1. *Грошова оцінка присадибної земельної ділянки загальною площею 0,15 га, під садом 0,01 га, під діллею 0,14 га в смт Брушів.*

Ділянка розташована в межах 6 оціночного району другої економіко-планувальної зони і має значення коефіцієнту $K_{м2}=0,93$. Грошова оцінка земель з урахуванням коефіцієнту $K_{м2}$ буде дорівнювати 114,02 грн за 1 м².

Територія земельної ділянки знаходиться в зонах:

- пішохідної доступності до громадських центрів 1,04

- пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту

..... 1,04

- без централізованого водопостачання 0,95

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки, ми використовуємо 3 фактори.

Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:

$$K_{м3} = 1,04 \times 1,04 \times 0,95 = 1,03$$

Грошова оцінка с.-г. угідь земельної ділянки громадянина вираховується так:

На даній земельній ділянці поширені темно-сірі опідзолені та слаборегіровані легкосуглинкові ґрунти (40г агро виробничої групи).

Визначаємо вартість сільськогосподарських угідь:

$$\text{ділля} - 35630 \text{ грн} \times 0,14 \text{ га} = 4988 \text{ грн}$$

$$\text{сад} - 52123 \text{ грн} \times 0,01 \text{ га} = 521 \text{ грн}$$

Загальна вартість земель присадибної ділянки громадянина складає:

$$4988 \text{ грн} + 521 \text{ грн} = 5509 \text{ грн}$$

Розрахунок згідно методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 (чинна).

Для початку визначаємо коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times Багр : Бпсгр$$

Для ріллі

Кпсгр згідно додатку 9 до Методики становить 0,941;

Багр відповідно до шкали бонітетів агропромислових груп ґрунтів по

ПСГР Житомирської області - 33;

Бпсгр згідно додатку 9 до Методики становить 33;

$$K_{мц} = 0,941 \times 33 : 33 = 0,941$$

Для саду

Кпсгр згідно додатку 9 до Методики становить 1,089;

Багр відповідно до шкали бонітетів агропромислових груп ґрунтів по
ПСГР Житомирської області - 43;

Бпсгр згідно додатку 9 до Методики становить 21;

$$K_{мц} = 1,089 \times 43 : 21 = 2,230$$

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь:

Рілля - $1400 \times 2,7520 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,941 \times 1 = 3\,625,48$ грн

Сад - $100 \times 2,7520 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 2,230 \times 1 = 613,70$ грн

Загальна вартість земель присадибної ділянки громадянина складає: 3

$$625,48 \text{ грн} + 613,70 \text{ грн} = 4\,239,18 \text{ грн}$$

*Земельна ділянка 2. Грошова оцінка земель промисловості в смт.
Брусилів*

Ділянка розташована в межах 6 оціночного району другої економіко-
планувальної зони і має значення коефіцієнту $K_{м2} = 0,93$. Грошова оцінка

земель з урахуванням коефіцієнту $K_{м2}$ буде дорівнювати 114,02 грн за 1 м²

. Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що територія
земельної ділянки знаходиться в зонах:

- пішохідної доступності до громадських центрів 1,04

- пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту. 1,04

- без централізованого водопостачання. 0,95

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки ми використовуємо 3 фактори. Сукупний локальний коефіцієнт K_{M3} становитиме:

$$K_{M3} = 1,04 \times 1,04 \times 0,95 = 1,03$$

Ділянка відноситься до категорії «Землі промисловості» і має значення $K_{Ф} = 1,2$.

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м² території земельної ділянки. Вона становитиме:

$$114,02 \times 1,2 = 136,82 \text{ грн}$$

$$Цн = 136,82 \text{ грн} \times 1,03 = 140,92 \text{ грн/м}^2.$$

Грошова оцінка земельної ділянки промисловості (ТОВ "КТК Інженерінг") площею 7860 м² (0,7860 га) складатиме:

$$140,92 \text{ грн/ м}^2 \times 7860 \text{ м}^2 = 1\,107\,631 \text{ грн.}$$

Розрахунок згідно методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 (чинна).

$$Цн = 7860 \times 87 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2 \times 1,271 \times 1,1 = 1\,147\,258 \text{ грн.}$$

Земельна ділянка 3. Грошова оцінка земель громадського призначення в смт Брусилів

Ділянка розташована в межах 11 оціночного району другої економіко-планувальної зони і має значення коефіцієнту $K_{M2}=0,93$. Грошова оцінка земель з урахуванням коефіцієнту K_{M2} буде дорівнювати 114,02 грн за 1 м² (додаток Ж 2). Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що територія земельної ділянки знаходиться в зонах:

-пішохідної доступності до громадських центрів 1,04

-пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту 1,04

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають вплив при грошовій оцінці земельної ділянки ми використовуємо 2 фактори. Сукупний локальний коефіцієнт K_{M3} становитиме:

$$K_{m3} = 1,04 \times 1,04 = 1,08$$

Ділянка відноситься до категорії «Землі громадської забудови» і має значення $K_f = 0,7$.

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м² території земельної ділянки. Вона становитиме:

$$114,02 \text{ грн} \times 0,7 = 79,81 \text{ грн}$$

$$C_{gr} = 79,81 \text{ грн} \times 1,08 = 86,19 \text{ грн/м}^2$$

Грошова оцінка земельної ділянки громадського призначення

(Брусилівська ЗОШ №2 1-3 ступеня) площею 49000 м² (4,9000 га)

складатиме:

$$86,19 \text{ грн/м}^2 \times 49000 \text{ м}^2 = 4\,223\,310 \text{ грн.}$$

Розрахунок згідно методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року №1147 (чинна).

$$I_{gr} = 49000 \times 87 \times T \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,7 \times 1,271 \times 1,1 = 4\,172\,070 \text{ грн}$$

Після здійснення порівняльного аналізу грошової оцінки земель, можна зробити висновок, що результати отримані при розрахунку відповідно з новою формулою майже не відрізняються від затвердженої нормативної

грошової оцінки земель в смт. Брусилів, можна сказати про те, що затвердження нової методики нормативної грошової оцінки має уніфікувати та спростити чинну методику.

3.4. Використання результатів грошової оцінки земельних ділянок

Важливо зазначити, що оцінка земель є складовою частиною Державного земельного кадастру, відповідно до чинного законодавства є єдиною державною геоінформаційною системою інформації про землі, розташовані в межах України, їх цільове призначення, обмеження, про їх використання, а також дані про кількісні та якісні характеристики земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами.

Основними відомостями Державного земельного кадастру про оцінку землі у межах адміністративно-територіальних одиниць є: відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці і відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці. Зважаючи на вище сказане, оцінка земель за кількісними та якісними параметрами є компонентом Державного земельного кадастру [6].

Нормативна грошова оцінка земель – одна з основ ефективного використання земельних ресурсів.

Обґрунтованість оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів [12].

Результати нормативної грошової оцінки використовуються для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [8].

Орендна плата за земельну ділянку державної або комунальної власності – це вже не тільки податковий платіж це і продукт договору. Розмір сплаченої орендної плати може бути змінений в тих випадках, якщо була проведена нормативна грошова оцінка за новою методикою або, якщо податкове законодавство визначило інший розмір мінімальної орендної плати [28].

Система оподаткування в Україні має істотний вплив на формування дохідної частини бюджетів усіх рівнів, які утворюють державну скарбницю країни [41]. Важливого значення якість 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 найбільш вигідне й ефективне використання і забудову земель територій [15].

Так як, нормативна грошова оцінка землі є базою оподаткування, оновлення єдиної методики було здійснено таким чином, щоб не відбулося суттєвих змін до кінцевої суми податків. Оскільки істотне зменшення оціночних показників зменшило б надходження до місцевих бюджетів, а значне збільшення призведе до погіршення інвестиційного клімату.

Оскільки нова методика не має значно впливати на податкове навантаження, подекуди довелося зменшити коефіцієнт із цільовим призначенням земельних ділянок [52].

Плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (далі - орендна плата).

База оподаткування по земельних частках (дях) визначається згідно із даними земельних ділянок, на які фізичні особи мають право як власники земельних часток (паїв), з урахуванням підпунктів 271.1.1 та 271.1.2 п. 271.1 ст. 271 ПКУ (абзац четвертий п. 271.1 ст. 271 ПКУ).

Пунктом 289¹ ст. 289 розділу XII ПКУ встановлено, що для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства.

У статті 274 Податкового кодексу України закріплено, що ставка податку встановлюється у відповідному розмірі, залежно від категорії земель.

Ставка земельного податку наразі суттєво різниться залежно від того, проведено нормативну грошову оцінку відповідної земельної ділянки чи ні.

макух
Так, за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, ставка має становити не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової

оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності) [33].

Згідно з листом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 11.01.2022 № 6-28-0.222-275/2-22 Відповідно значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2021 рік становить:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi) – 1,0;
- для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення – 1,1.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель [19].

Враховуючи закордонний досвід земельного оподаткування необхідно звертати увагу не тільки податкове законодавство, а й способи застосування заходів щодо примусу у разі невиконання вимог податкової політики держави, виконавчої служби, завданням якої є реалізовувати примусові заходи держави, рівень правової культури, загальний рівень життя, відсоток тіньової економіки та ставлення до корупційних схем. У досліджених вище науковцями країнах (розділ 1.3) рівень корупції є достатньо низьким, а рівень життя, до якого входять заробітна плата, соціальні пільги, страхування, інфраструктура та інші блага знаходиться на достатньо високому рівні порівняно з Україною. Розглядаючи цю гостру проблему у контексті податкового законодавства, зазначимо, що у розвинених країнах у громадян є

більш високий стимул сплачувати податки, щоб отримувати відповідні соціальні пільги, страхову медицину, безкоштовну освіту тощо, тому що для пріоритетним завданням влади є задоволення інтересів громадян та направлення податкових коштів за їх цільовим призначенням з метою реалізації соціальної політики. Водночас, розвиток медицини, сучасних технологій в усіх сферах життя, інфраструктури, освітніх послуг фінансується через державні та недержавні фонди. Все це свідчить про зацікавленість владних структур як представника інтересу народу, зокрема, у задоволенні інтересів населення та утримання рівня життя на належному рівні [21].

Щодо земельного податку, то законодавець використовує граничні ставки, оскільки закріплені мінімальні та максимальні розміри ставок для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено або ж без такої. Знову ж таки підкреслимо, що така позиція законодавця є достатньо зрозумілою та обґрунтованою, оскільки фактично встановлюються відповідні межі, в яких можуть проявляти певну варіативність органи місцевого самоврядування при затвердженні рішень про розміри ставок земельного податку на відповідній території.

Підбиваючи підсумки щодо встановлення ставок земельного податку в Україні, зазначимо, що нормативна грошова оцінка земель виступає вагомим фактором для визначення відповідних податкових ставок [48].

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Власник земельної ділянки може отримати такий витяг, звернувшись із відповідною заявою до Центру з надання адміністративних послуг (ЦНАП), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Отримати такий витяг можна, скориставшись електронними ресурсами. Для цього слід зробити запит в електронному вигляді через офіційний сайт Держгеокадастру, перейшовши за посиланням <https://e.land.gov.ua/services>. Щоб оформити замовлення, потрібно обрати конкретну земельну ділянку та заповнити запит. Повідомлення про готовність документу буде надіслано на електронну пошту. Отримати вже виготовлений витяг можна у найближчому КНАПі, обраному користувачем [54].

Ця послуга надається безкоштовно і у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Установлено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні адміністративної послуги, а саме:

- відсутність технічної документації з нормативної грошової оцінки земель;

- земельна ділянка несформована.

У випадку, коли немає технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, особі необхідно звернутися до розробників технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Відповідно

до Закону України "Про землеустрій" право на здійснення діяльності у сфері землеустрою мають:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою. Про землеустрій

Якщо земельна ділянка є несформованою, тоді потрібно присвоїти кадастровий номер земельній ділянці.

Кадастровий номер - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Для державної реєстрації земельної ділянки потрібно звернутись до Державного кадастрового реєстратора, який здійснює таку реєстрацію, куди подаються наступні документи:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа [40].

Проведення нормативної грошової оцінки має не тільки регуляторний характер щодо поліпшення земельних відносин, а також значний соціально-економічний аспект, оскільки за рахунок зростання надходжень від плати за землю органи місцевого самоврядування отримують додаткову можливість підвищувати соціально-економічний стан населених пунктів, сприяти виконанню регіональних програм розвитку адміністративно-територіальних одиниць, розробити механізми економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [11].

Нормативна грошова оцінка земель територіальних громад на новій методиці застосовуватиметься не раніше 2023 року – це залежатиме від того, як громади затверджуватимуть нову технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель на свою територію. Без затвердженої нової технічної документації сплачування податків відбуватиметься по затвердженій раніше технічній документації.

Громадам варто здійснити нову нормативну грошову оцінку земель вже наступного року. Для цього можна використовувати кошти місцевих бюджетів від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва при вилученні земель [52].

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

У даній магістерській роботі розглянуто теоретичні та методичні основи грошової оцінки землі в Україні. Здійснено порівняльний аналіз показників нормативної грошової оцінки земель населеного пункту Брусилів, Житомирського району, Житомирської області.

У першому розділі «Теоретичні та методичні засади оцінки земель» проаналізовано науково-методичні та практичні аспекти земельно-оціночних робіт в Україні, які необхідні для визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості землі. Розкрито науково-методичні підходи здійснення нормативної грошової оцінки земель.

Принциповими новаціями запровадженої «Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» є: об'єднання наявних підходів оцінки земель (для земель населених пунктів, для несільськогосподарського призначення та для с/г призначення) в єдину методику; суттєве спрощення безпосередньо самого розрахунку, адже це відбувається за єдиною формулою; зменшення обсягів інформації, відповідно – зниження вартості робіт із проведення нормативної грошової оцінки та скорочення термінів від замовлення таких робіт до використання відомостей про нормативну грошову оцінку.

Оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру. За останні роки в Україні багато зроблено для досконалого регулювання правової бази оцінки земель, її науково-методичного забезпечення, проте її потрібно ще удосконалювати, адже методичні підходи визначення нормативів капіталізованого рентного доходу ні в методиці, ні в пояснювальній записці до постанови прийняття методики, не розкриваються.

У другому розділі «Об'єкти оцінки земель та їх характеристика»

Наведена характеристика Брусилівської територіальної громади.

Брусилівська селищна територіальна громада – територіальна громада у Житомирському районі Житомирської області. Адміністративний центр – смт Брусилів. Охарактеризована структура земельного фонду Брусилівської

об'єднаної територіальної громади. Загальна характеристика смт Брусилів: чисельність населення - 4914 чол.; площа - 1853,5313 га, у тому числі забудована - 448,8510 га.; найбільш розповсюдженими є: дерново-підзолисті та сірі опідзолені ґрунти. Наведені загальні витрати на освоєння та облаштування території смт Брусилів.

У третьому розділі «Обґрунтування та шляхи покращення показників грошової оцінки земельних ділянок». Розкрито питання інформаційної бази грошової оцінки земель.

Було здійснено порівняльний аналіз показників нормативної грошової оцінки земель в населеному пункті Брусилів, за трьома категоріями земель. Згідно розрахунку результати отримані при розрахунку відповідно з новою методикою майже не відрізняються від затвердженої нормативної грошової оцінки земель в смт. Брусилів, можна сказати про те, що затвердження нової методики нормативної грошової оцінки має уніфікувати та спростити чинну методику.

Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно організаційними методами управління розвитком територій, забезпечити необхідну основу для формування фінансово економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Барровська Н. М. Аналіз світового досвіду оцінки міських земель. Ефективна економіка №12. 2011

2. Борденюк О. В. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. JURIS EUROPAENSIS SCIENTIA № 2. 2022. с. 50-53;

3. Гнітецький О. Нова методика нормативної грошової оцінки земельної ділянки: веб-сайт. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14256> (дата звернення 06.08.2022 р.);

4. Державний стандарт СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів", затверджений від 24.06.2009 р. №335 (дата звернення 28.09.2022 р.);

5. Дребот О.І., Тарнавський В. А. Науково-практичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту. Земельне та аграрне право. с. 32-35;

6. Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011 р. №3613-VI. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 28.10.2022 р.);

7. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 10.09.2022 р.);

8. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 18.06.2022 р.);

9. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001р. № 2658-III. Відомості

Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення 18.10.2022 р.);

10. Іскакова О.Ш. Землевпорядне проєктування: методичні рекомендації до виконання практичних робіт для здобувачів вищої освіти ступеня «бакалавр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій». Миколаїв. 2019. с. 35;

11. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навчальний посібник. Київ: Центр учбової літератури. 2012. 312 с.;

12. Колганова І.Г., Висідалко А.А. Проблеми нормативно-грошової оцінки земель в Україні. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 8-9 листопада 2018 р.). Київ, ДП «Компринт», 2018. с. 12-14;

13. Кошель А. О. Масова оцінка земель: шведський досвід та перспективи використання його концептуальних засад в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 3-4. 2014. с. 124-131;

14. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського. 2015. № 6. с. 588-590;

15. Кошель А. О. Перспективні напрями удосконалення грошової оцінки земель з використанням масових методів оцінювання. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 8-9 листопада 2018 року: тези доповіді. 2018. с. 18-20;

16. Кошель А. О. Порівняльна характеристика нормативної і масової (ринкової) грошових оцінок земель. Збалансоване природокористування. 2017. № 3. С. 104-107;

17. Кошель А. О. Системи оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах та використання їх досвіду в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. № 12. 2015. с. 20-23;

18. Кошель А. О. Формування системи масової оцінки земель в Україні. дис. д-ра економ. наук : 08.00.06. Київ: НУБІП України, 2021. 494 с.;

19. Лист Держгеонадастру від 11.01.2022 р. № 6-280.222-275/2-22 "Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2021 рік" (дата звернення 26.10.2022 р.);

20. Майорова Т. В., Інвестиційна діяльність: підручник для студентських вищів навчальних закладів. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 472 с.;

21. Макух О. В. Правовий механізм земельного податку: сучасний підхід до визначення. Право та інновації № 3 (27). 2019. с. 98-103;

22. Мартин А.Г. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. веб-сайт. URL: <https://agropol.it.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-kluchovi-zmini> (дата звернення 09.07.2022 р.);

23. Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. Київ: ЦП "Комприн". 328 с.;

24. Марчук У. О. Оцінка землі у міжнародній обліковій системі. Науковий вісник Херсонського державного університету № 24-2. 2017. с.

136-140.
25. Наконечний Ю. І. Бонітування ґрунтів. навчально-методичний посібник. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 85 с.;

26. Нова методика визначення нормативної грошової оцінки земель та її вплив на бізнес: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/11/23/680019/> (дата звернення 23.09.2022 р.);

27. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни: веб-сайт. URL: <https://ecolog-ua.com/news/nova-metodyka-normativnoyi-groshovoyi-otsinky-zemel-kluchovi-zminy> (дата звернення 13.09.2022 р.);

28. Нормативно-грошова оцінка землі. зміни законодавства та правозастосування: веб-сайт. URL: <https://advokatpost.com/normativno->

[hroshova-otsinka-zemli-zminy-zakonodavstva-ta-pravozastosuvannya-andrii-martyn](#) (дата звернення 08.09.2022 р.);

29. Одарюк Т.С., Русіна Н.Г., Басенюк Т.Л. Землевпорядне проектування: навчальний посібник. Київ: Аграрна освіта. 2010. 292 с.;

30. Онищенко В. Нормативна грошова оцінка землі 2021. веб-сайт. URL:

<https://bulplatforma.ccm.ua/article/7368-normativna-groshova-otsinka-zemli-2021>

(дата звернення 05.10.2022 р.);

31. Паньків Зіновій. Еволюція землекористування в Україні : монографія. Львів : ЛНУ імені Івана Франка. 2012. 188 с.;

32. Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Нормативна грошова оцінка земель в Україні: навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.;

33. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI. Відомості Верховної Ради України. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 29.10.2022 р.);

34. Платонова Є. О. Особливості правового регулювання оцінки земель населених пунктів. Правове життя сучасної України: матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу відп. за вип. В. М. Дрьомін; НУ СЮА, Глиб. регіон. Центр НАПрН України. Одеса: Фенікс. 2014. С. 501-503;

35. Програма економічного і соціального розвитку Брусилівської територіальної громади. веб-сайт. URL: <https://brusylivska-gromada.gov.ua/p-r-o-g-r-a-m-a-ekonomichnogo-i-socialnogo-rozvitku-brusylivskoi-selischnoi-radi-na-2017-rik-16-39-28-15-06-2017/> (дата звернення 17.09.2022 р.);

36. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.06.2022 р.);

37. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021р.

№1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
(дата звернення 20.06.2022 р.);

38. Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення 11.09.2022 р.);

39. Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 11.09.2022 р.);

40. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 06.10.2022 р.);

41. Радова О. В. Оподаткування в Україні: нововведення, тенденції та проблеми розвитку. Науковий вісник Ужгородського національного університету Випуск 20, частина 3. 2018. с. 11-14;

42. Рябець О. Нова методика нормативно-грошової оцінки земельних ділянок що змінилось?: веб-сайт. URL: <https://lover.com.ua/uk/nova-metodyka-normativno-groshovoyi-ocinky-zemelnyh-dilyanok-shho-zmynilos/>

43. Солов'яненко Н. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти. Землевпорядний вісник № 2. 2014. с. 36-39;

44. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін.; За заг. ред. Ступеня М. Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру навчальний посібник. Львів. «Новий Світ-2000», 2006. 336 с.;

45. Ступень М. Г., Курильців Р.М., Таратула Р.Б. Автоматизація нормативної грошової оцінки земель населених пунктів за допомогою ГІС. Нові технології в геодезії, землевпорядкуванні та лісовпорядкуванні: матеріали наук.-практ. конф. – Перечин : ГУР-прес, 2016. 286 с.;

46. Стратегія розвитку Брусилівської селищної об'єднаної територіальної громади до 2027 року: веб-сайт. URL: <https://brusylivska-gromada.gov.ua/strategiya-rozvitku-gromadi-na-period-do-2027-roku-13-50-39-12-03-2018/> (дата звернення 17.09.2022 р.);

47. Сфера використання результатів грошової оцінки, нормативно-правові акти, які її визначають та регулюють: веб-сайт. URL: <http://www.novageografia.com/vogels-1373-1.html> (дата звернення 26.09.2022 р.);

48. Токарева К.О. Нормативна грошова оцінка земель: сутність і значення для визначення ставок земельного податку. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні: зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу. 15 лист. 2019 р. Харків: НДІ ДЗІР НАПРНУ. 2019. с. 137-142;

49. Третяк А. М., Третяк В. М., Гунько Л. А., Третяк Н. А., Третяк Р. А. Виробнича перевірка методичних підходів нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні. Агроевіт № 7-8. 2022. с. 3-9;

50. Третяк В. М., Вольська А. О. Уніфікована методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: проблеми методичних підходів.

Матеріали XIX-ої Міжнародної науково-практичної конференції 07 березня 2022 р., Вільнюс (Литва), с. 66-71;

51. У Міннагродатики дали роз'яснення нової методики нормативної грошової оцінки земель: веб-сайт. URL: <https://kharkivoda.gov.ua/news/113181> (дата звернення 21.08.2022 р.);

52. Уряд ухвалив нову методику нормативної грошової оцінки земель: що варто знати?: веб-сайт. URL: <https://minagro.gov.ua/news/urvad-uhvaliv-novu-metodiku-normativnoi-groshovoyi-ocinki-zemel-shcho-var-to-znati> (дата звернення 09.08.2022 р.);

53. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі. Аграрне право №3. 2016. с. 93-97;

54. Що таке нормативна грошова оцінка землі, як вона проводиться?:

веб-сайт URL: <https://mankivska-gromada.gov.ua/news/1614343/14/> (дата звернення 05.06.2022 р.).

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України