

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**Гирук Микола Васильович**

**ЗАКОНОДАВЧО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ  
НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ  
НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на здобуття освітнього ступеня «Магістр»**

**Спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»**

Керівник: проф. Михайлюк В.І.

---

Рецензент:

---

ОДЕСА – 2019 рік

## Зміст

### Вступ

1. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, її призначення та законодавче забезпечення.
  - 1.1 Законодавче забезпечення і призначення нормативної грошової оцінки
  - 1.2 Сфера використання результатів грошової оцінки, нормативно-правові акти, які її визначають та регулюють.
  - 1.3 Сучасний стан нормативної грошової оцінки
2. Законодавчо-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні.
  - 2.1 Зарубіжний досвід нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
  - 2.2 Законодавчо-організаційні проблеми нормативної бази оцінки земель населених пунктів
3. Нормативна грошова оцінка земель **Error! Reference source not found.**
  - 3.1 Загальні відомості про населений пункт
  - 3.2 Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту
  - 3.3 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон
  - 3.4 Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах населеного пункту
  - 3.5 Приклади визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

### Висновок

### Список використаної літератури

## **Розділ 1. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, її призначення та законодавче забезпечення**

### **1.1 Законодавче забезпечення і призначення нормативної грошової оцінки**

Закон України «Про оцінку земель» визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну [1].

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» [2], а також інших нормативно-правових актів. 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 оформляються як

витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. [3] .



Рис 1. Види оцінки земельних ділянок

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. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель. [4]

Нормативна база, яка створена щоб визначати та врегульовувати методичні підходи до розрахунку грошової оцінки земель - це "Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року №213. Наказом Держкомзему, Мінсільгосппроду, Держкоммістобудування і академії аграрних наук (№24/87/70/45 від 7.04.1995р.) було затверджено "Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів". 31 жовтня 1995 року постановою Кабінету Міністрів України №864 були затверджені доповнення до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, які встановлювали підходи до оцінки земельних ділянок в населених пунктах, де не проведена комплексна грошова оцінка території, а також за межами населених пунктів з метою приватизації земельних ділянок. Наказом Держкомзему, Мінсільгосппроду, Держкоммістобудування і академії аграрних наук (№76/230/325/150 від 27.11.1995р.) було затверджено "Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", який приводив попередню редакцію Порядку у відповідність до норм зазначеної постанови.

## **1.2 Сфера використання результатів грошової оцінки, нормативно-правові акти, які її визначають та регулюють**

Земельна реформа призначена для створення в Україні ефективної системи землекористування, одним з основних елементів якої повинен стати механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш продуктивного користувача на основі дії цінового фактора ринку землі. Особливості нормативно-правової бази

регулювання економічної, фінансової сторони земельних відносин в Україні визначаються перспективою становлення ринку землі, взаємозв'язком між платністю землеволодіння і землекористування та товарністю землі, в умовах системи, де переважає приватна власність на неї.

Становлення та розвиток ринку землі визначає сферу використання результатів грошової оцінки землі, яка відповідно до статті 24 Закону України "Про плату за землю" від 19 вересня 1996 року №378/96-ВР, застосовується для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України. Стаття 2 цього ж закону визначає, що використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається в залежності від грошової оцінки земель. Отже, результати грошової оцінки земель визначені як база для оподаткування земельних ділянок. Оподаткування є найбільш широкою сферою застосування результатів грошової оцінки. Проте, із становленням ринку землі, розширення їх застосування 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. [5]

Пункт 5 Указу Президента України "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" від 14 жовтня 1993 року №456/93 визначає, що вартість земельної ділянки при приватизації зазначених об'єктів визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки. Зазначені норми були встановлені до появи нормативних документів, які визначали методичні підходи до оцінки земель в Україні, що безумовно, ускладнювало роботу експертів по встановленню вартості земельних ділянок під згаданими об'єктами, часом створювало ситуацію неможливості порівняння

результатів такої роботи на об'єктах, аналогічних за своїми характеристиками. [6]

З появою Методик, які регулюють підходи до грошової оцінки земель, робота експертів по встановленню вартості земельних ділянок під об'єктами, які підлягають приватизації відповідно до норм вищезазначених Указів Президента України, має загальні орієнтири, які забезпечують порівнюваність її результатів, полегшують їх сприйняття в кожному конкретному випадку, знімають елементи соціальної напруги в процесі приватизації. Наявність методичних підходів до грошової оцінки земель вплинула на зміст норм наступних Указів Президента України, які регулюють процес приватизації землі в Україні. Зокрема, пункт 4 Указу Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12 липня 1995 року №608/95 визначає, що продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення у приватну власність проводиться виконавчим комітетом Ради за ціною, розрахованою за методикою, визначеною Кабінетом Міністрів України і затвердженою відповідною місцевою державною адміністрацією, та з врахуванням експертної оцінки цієї земельної ділянки. Такий підхід забезпечує поєднання та порівняння даних про реальну ринкову ціну земельних ділянок з результатами їх грошової оцінки, дає змогу більш ефективно враховувати та співвідносити інтереси держави і громадян в процесі приватизації. [7]

Необхідність вартісної оцінки землі гостро відчувалась і в аграрному секторі економіки України. Пунктом 2 Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 року №666/94[8] встановлено, зокрема, що кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в

умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі. Тому пунктом 6 цього ж указу Кабінет Міністрів України зобов'язано забезпечити до 1 березня 1995 року розробку методики грошової оцінки земель. В умовах наявності Методики та результатів грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення стала можливою активізація процесів приватизації земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям[8]. Пункт 2 Указу Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 року №720/95 встановлює, зокрема, що при паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними. Відповідно до пункту 3 цього ж Указу вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається виходячи із грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай). Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства.

Стосовно безпосереднього використання результатів грошової оцінки при укладанні договорів купівлі-продажу земельних ділянок, то вони можуть носити тільки характер орієнтиру для учасників ринкових процесів. Таке розуміння ролі оцінки в процесі купівлі-продажу земельних ділянок, що знаходяться в приватній власності громадян, визначається новою редакцією Закону України "Про плату за землю" від 19 вересня 1996 року №378/96 – ВР [], яким знято поняття нормативної ціни землі. Таким чином, норми Декрету Кабінету Міністрів України "Про приватизацію земельних ділянок" від 26 грудня 1992 року № 15-92 та "Порядку



посвідчення договорів відчуження земельних ділянок" діють тільки в частині, яка не протирічить закону. Тобто, продаж земельної ділянки провадиться за ціною, встановленою угодою сторін, а необхідність довідки про визначення нормативної ціни земельної ділянки відпадає.

Разом з тим, сфера використання результатів грошової оцінки земель розширюється з доповненням статті 39 Земельного кодексу України [9] частиною, яка визначає, що громадянин України, якому земельна ділянка належить на правах приватної власності, може укласти договір застави з кредитною установою. [9] При реалізації цієї норми Земельного кодексу України, що була прийнята у зв'язку із введенням в дію Закону України "Про заставу", результати грошової оцінки земель також можуть носити характер орієнтиру для учасників договору про заставу земельної ділянки. Постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 року №99 "Про внесення змін до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру та визнання такою, що втратила чинність, постанови Кабінету Міністрів України від 16 вересня 1992 р. №532" внесені зміни до пунктів 2, 12, 14-16 "Положення про порядок ведення державного земельного кадастру", затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року №15 "Про порядок ведення державного земельного кадастру". Тим самим грошова оцінка земель в Україні визначена як невід'ємна складова частина ведення державного земельного кадастру, а її результати - специфічним видом земельно-кадастрової інформації. [10].

### **1.3 Сучасний стан нормативної грошової оцінки**

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є одним з важливих з найважливіших регуляторів економічного регулювання земельних відносин в Україні. Згідно із Законом України від 20.09.2019 № 132-ІХ «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка є капіталізованим рентним доходом по кожній ділянці, який встановлено і затверджено

нормативами. Згідно статті 5 цього Закону нормативна грошова оцінка повинна використовуватись для розрахунку орендної плати, земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, тощо. Стаття 18 Закону України «Про оцінку земель» встановлює, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років[1]. Досить важливим завданням стає невідкладне розроблення підходів до проведення в Україні нової нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Останнім часом до питання нормативної грошової оцінки прикута особлива увага. Оскільки за нормативною грошовою оцінкою визначається розмір земельного податку, це питання особливо цікаве землекористувачам, які відчують на собі зміни в цій методиці. При визначенні нормативної грошової оцінки одним з основних складових є бонітування.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка родючості, яка відображається через показники придатності їх для вирощування сільськогосподарських культур, критерієм бонітування є вираження в кількісних показниках якості ґрунтів, які суттєво впливають на урожай сільськогосподарських культур, у зв'язку з чим тісно коригуються з урожайністю. Бонітування ґрунтів в Україні також враховувало не тільки природні кількісні та якісні властивості ґрунтів, але й господарську діяльність людини. Невідповідність нормативної грошової оцінки фактичному потенціалу ґрунтів призводить до значної деформації у системі податкового навантаження на сільськогосподарські землі.

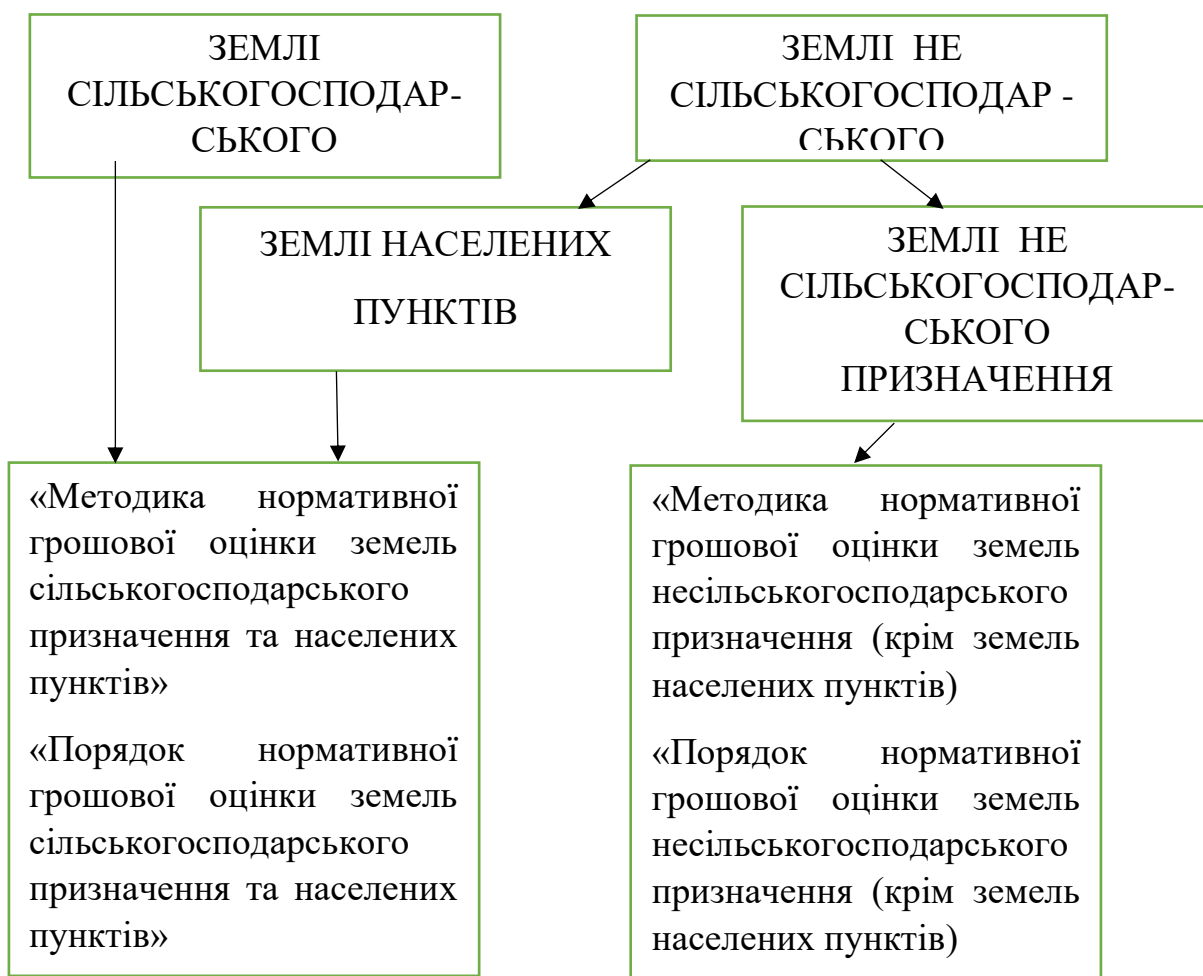


Рис 2. Структура методик і порядків нормативної грошової оцінки земель до 1.01.2017

Другим важливим критерієм є економічна оцінка, яка в свою чергу вираховується від економічних затрат на отримання прибутку з земельної ділянки. На значення економічної оцінки впливає якість ґрунтів, яка тягне за собою інтенсивність землеробства. Саме різниця між загальними витратами на виробництво продукту і його ринковою вартістю визначає один з основних показників грошової оцінки – диференціального доходу.

Також виникають питання до величини та способу визначення зонального коефіцієнта, який є одним із складових формули розрахунку нормативної вартості земельної ділянки. Дане питання ніяк не регулюється правовими аспектами.



Рис 5. Сучасний розподіл методики нормативної грошової оцінки за землями різних категорій (з 1.01.2017)

На величину нормативної грошової оцінки землі в межах окремо взятого населеного пункту впливає коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки  $K_m$ , що включає добуток регіонального коефіцієнта  $K_{m1}$ , зонального коефіцієнта  $K_{m2}$ ,  $K_{m3}$  враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони. При цьому врегулювання величини коефіцієнтів  $K_{m1}$  та  $K_{m3}$ , знаходяться в додатках до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Суб'єкти оціночної діяльності таким чином не мають можливості вийти за рамки установлених нормативно значень. В іншому, очевидно враховуючи індивідуальний характер кожного окремо взятого населеного пункту, є можливість для суб'єктів оціночної діяльності самостійно розраховувати та обґрунтовувати величину зонального коефіцієнта. Однак такий стан нормативного врегулювання та відсутність будь-яких орієнтирів щодо розрахунку зонального коефіцієнта призводять до зловживань при розрахунках нормативної вартості земель населених пунктів, зокрема до необґрунтованого умисного збільшення чи зменшення величини коефіцієнту  $K_{m2}$ , внаслідок чого вартість землі є контрольованою. Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Ц_n = \frac{В \times Н_p}{Н_k} \times K_\phi \times K_m,$$

$Ц_n$  - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп - норма прибутку (6%);

Нк - норма капіталізації (3%);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.[11]

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3},$$

Км1 - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

Км2 - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

Км3 - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта Км є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Цнм) визначається за формулою.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_n = Ц_{нз} \times K_f \times K_{мз}.$$

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани території, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної звітності. [12](Пункт 2 в редакції Постанови КМ № 831 від 16.11.2016)

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення) слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки. (Абзац другий пункту 21 в редакції Постанови КМ № 843 від 05.07.2004)



## **Розділ 2. Законодавчо-організаційні проблеми нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні**

### **2.1 Зарубіжний досвід нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.**

В багатьох інших світових 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. Найціннішим є досвід грошової оцінки саме в державах з найбільш розвинутою економікою та правовою системою (США, Велика Британія, Німеччина, Франція, Швеція тощо). Але не менший інтерес викликають питання становлення ринку земель та їхньої оцінки в країнах колишнього соціалістичного табору (Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині), а також у колишніх республіках СРСР, які досягли найкращих результатів у ринкових перетвореннях (Литва, Латвія, Естонія).

Земля, в межах приміських території, може бути придбана під забудову за ціною, що лише трохи перевищує ціну тієї ж землі у разі використання її під сільськогосподарські потреби. Насправді ціни у районах перевищують ціну на сільськогосподарські земельні ділянки у декілька разів, критерієм оцінки ділянки є максимальний прибуток. При цьому орендна плата за землю розраховується як капіталізований дохід шляхом множення прибутку, що отримується за певний ряд років, на

процентну норму. Дослідження, здійснені в 70-х рр. Американським інститутом планування міст по визначенню впливу суспільних інвестицій на цінність міських земель дійшли висновку, згідно якого фактори, що визначають ціну землі можна поділити на 3 групи: фізичні (розмір ділянки, протяжність фронтальної лінії, місце розташування в плані міста, інженерно-геологічні умови); економічні (дохід, що отримується з цієї ділянки, інвестиції, з території); адміністративні (законодавчі акти про зонування міських територій, що включають адміністративні обмеження в місці розташування окремих об'єктів). Ціна ділянки коливається в межах мінімальної ціни, яка визначається фактичним доходом ділянки, і максимальної ціни, яку потенційний користувач готовий заплатити виходячи з умов забудови, передбачуваних доходів від нових споруд, мінус витрати на їх будівництво і різні додаткові витрати. На думку фахівців США, доля землі в оцінній вартості нерухомості складає 30-40 %. Ціна за землю впливає на вид її використання. Як правило, значні території в центрах американських міст зайняті торговими установами, будівлями контор, фірм. Висока ціна землі веде до інтенсифікації її використання, сприяє перенаселеності найбільш цінних територій, їх транспортному перевантаженню. До основних категорій землекористувачів, з якими пов'язують найбільш інтенсивне використання міських територій, відносять: урядові установи, приватні контори, спеціалізовані магазини, університети, мотелі, науково-дослідні інститути, культурно-побутові центри.

Високі ціни на землю призводять до непропорційних потреб розподілу міських територій між окремими функціональними зонами, затрудняють проведення реконструкцій. Зарубіжний досвід свідчить: в центральних районах найбільших міст розмір компенсації за землю і будинки, що підлягають зносу, складає до 80-100% витрат на нове будівництво.

У більшості колишніх соціалістичних країн Східної Європи існувала плата за землю, та дослідження по встановленню цього взаємозв'язку з

оцінкою території, показали, що плата за землю значно нижча її фактичної вартості. В Угорщині, наприклад, з 1975 р. була введена категорійність населених пунктів, в якій виділені 5 основних груп: столиця, центри регіонів, центри областей, інші міста і великі села. При цьому в межах населених пунктів виділяється до 6 зон - від центру міста до околиці, згідно яких була визначена диференційна плата за користування міськими землями. Наприклад, плата за земельну ділянку в центрі Будапешта в 6 разів вище, ніж на його околиці, і приблизно в 20 разів вище в порівнянні з найдешевшою міською землею.

Важливе значення має також дослідження проблеми зонування використання міських земель. Серед чинників, що впливають на оцінку ефективності використання міської території, виділяють: переваги і доходи населення, підвищення життєвих стандартів, вартість земельних ділянок, рівень розвитку міського господарства і засобів комунікації, планувальні концепції і стандарти.

Вартість земельних ділянок в містах стабільно росте. Ріст вартості землі у більшості країн вищий за темпи росту інфляції. За останні 25 років вартість міських земель в США зросла в 10 разів; у Японії (у передмісті Токіо) - в 20 разів, тоді як національний дохід збільшився приблизно в 4 рази, а ціни на споживчі товари - в 3 рази. В той же час завдяки методам контролю в Швеції ріст вартості земельних ділянок за десятиліття 1970-1980 рр. склав лише 9 %. На власників земельної власності накладаються певні обмеження по її використанню.

У США муніципальні органи мають право регулювати і обмежувати висоту, число поверхів, розміри будівель, відсоток забудови ділянки, розміри дворів і інших відкритих просторів, розміщення і використання споруд і землі для торгівлі, виробництва, житла і інших цілей. Неодмінною умовою при цьому є збереження вартості і неспричинення збитку нерухомості.

Середня ціна на земельні ділянки усіх типів у Німеччині на початку 90-х років становила 90,71 марок/ м<sup>2</sup>. При цьому середня ціна за земельні ділянки з існуючою забудовою (125,41 марок/ м<sup>2</sup>) майже втричі перевищувала ціну ділянок, які передбачалося забудувати (54,36 марок/ м<sup>2</sup>). За період з 1963 по 1995 рік ціни на присадибні ділянки зросли майже в десять разів, а на дохідні – майже у дев'ять разів. Нині у вартості земельних ділянок в Німеччині існують суттєві географічні відмінності. У Берліні вартість 1 м<sup>2</sup> ділянок житлової забудови становить 1000–1500 євро, у Мюнхені – 3500–5000 євро, у Кельні, Франкфурті та Штутгарті – 3000–4000 євро.

Значно дешевша нерухомість за межами великих міст. Так, будинок на одну сім'ю площею 150 м<sup>2</sup> із ділянкою у 8 соток коштує на землях колишньої Західної Німеччини у середньому 450–500 тис. євро. На східних землях ціна значно нижча.

У Франції законодавчі заходи позитивного характеру визначаються передусім введенням зон пріоритетного, диференційованого і погодженого розвитку. Межі зони пріоритетного міського розвитку визначаються адміністрацією, а введення зон переслідує подвійну мету: концентрація будівництва щоб уникнути розосередження дорогих громадських робіт, що фінансуються місцевими органами; запобігання спекуляції земельними ділянками.

Формування зон погодженого розвитку регулюється загальним містобудівним законодавством, за винятком того, що плани використання території для них необов'язкові, так само як і отримання дозволу на будівництво. Реалізація більшості зон погодженого розвитку здійснюється, як правило, приватними будівельними інофірмами, яких притягає додатковий прибуток, що отримується від підвищення щільності забудови. Місцева адміністрація також знаходить в цьому свій інтерес, оскільки вона звільняється від фінансування ряду систем громадського обслуговування (дороги, рекреаційні простори і т. д.) Найдешевшою серед європейських

країн можна вважати рілля в Румунії, там вона коштує приблизно 2 085 євро. А ось однією з найдорожчих можна назвати рілля в Нідерландах – майже 68 197 тис. євро. [13]

Вартість землі в Європі залежать від цілої низки факторів (зокрема, вимог національного законодавства, особливостей клімату, якості ґрунтів, ступеню розвиненості інфраструктури, попиту тощо). Загалом же, в країнах ЄС земля сільськогосподарського призначення є досить дорогою. Бо за останні сім років її вартість лише підвищувалася. Зокрема, за цей період у Чехії ціни на рілля підскочили в 3,5 рази, в Литві – майже втричі, в Естонії – в 2,7 рази, в Польщі, Болгарії та Угорщині – вдвічі. За даними Держгеокадастру, станом на 01.01.2019 нормативна грошова оцінка одного гектару рілля у розрізі регіонів країни становила: від 21,4 тис. гривень (667 євро) у Житомирській області до 33,6 тис. грн. (1048 євро) у Черкаській області. Як відомо, в державах-членах ЄС, як і в Україні, аграріям належать не всі сільськогосподарські землі. Значні обсяги рілля перебувають у короткостроковій, або довгостроковій оренді. Серед країн ЄС найдорожчою є оренда земель сільськогосподарського призначення у Нідерландах – 847 євро/га, найдешевшою – у Латвії – 57 євро за гектар. Слід відзначити, що у більшості країн розмір орендної плати за останні 7 років суттєво зріс. В Україні минулого року середній розмір плати за оренду одного гектара сільськогосподарської землі склав 1613 гривень (50 євро), що на 18% більше, ніж у 2017 році. Найвища орендна плата за гектар зафіксована на Черкащині (3525 грн.), Полтавщині (2970 грн.) та Харківщині (2495 гривень). Найдешевше користування землею обходилося у Херсонській (927 грн./га) та Запорізькій (878 грн./га) областях. Можна зробити висновок, що ціна на землі в Україні, яка має найбільший в світі запас чороземів, навіть близько не рівняється з цінами на землі в країнах Європи.

## **2.2 Законодавчо - організаційні проблеми нормативної бази оцінки земель населених пунктів.**

Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає основною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та показників земельних ділянок і створює основу для впровадження механізму щодо оподаткування земель та інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок. Питання формування теоретико-методологічних положень здійснення оцінки землі та нерухомого майна вирішуються у роботах вітчизняних і зарубіжних вчених: Ю. Палехи, С. Сивец, Л.Баширової, Д. Еккерта та ін. Але швидкий розвиток усіх сфер життєдіяльності суспільства зумовлює застосування нових, сучасних підходів до оцінки земель та іншого нерухомого майна, з широким використанням геоінформаційних технологій. За своїм змістом грошову оцінку земель відносять до просторового аналізу, оскільки її виконання потребує визначення впливу факторів регіонального, зонального та локального місцезонашування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

При розробці проектів грошової оцінки земель використовуються їх кількісні та якісні характеристики, карти (схеми) бонітування ґрунтів, кадастрового зонування, генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, їх історико-культурного, функціонального, санітарно-екологічного, інженерно-геологічного та іншого зонування. Значна кількість показників, їх просторова прив'язка та різноманітність джерел потребує застосування геоінформаційних технологій і геоінформаційних систем у процесі розробки проектів грошової оцінки земель та їх практичного застосування усіма суб'єктами управління та користування земельними ресурсами: регіональними та місцевими

органами Держземагентства, державної податкової адміністрації та місцевого самоврядування, землевласниками і землекористувачами. Така технологія забезпечує ефективне використання результатів грошової оцінки земель для автоматизованого визначення розмірів платежів за кожен земельну ділянку з урахуванням її місця розташування, функціонального використання і впливу локальних факторів, а також для постійного моніторингу грошової оцінки і прогнозування надходжень до бюджету від справляння платежів за землю. Розвиток суспільних відносин та широке впровадження інформаційних технологій спонукало до запровадження принципово нового підходу в оцінці земельних ділянок за межами населених пунктів та прийняття Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23 листопада 2011 р. та 22 серпня 2013 р.[14]. Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів). Значний вплив на визначення грошової оцінки земель мають норми Земельного кодексу України зокрема зміст його другого розділу, який регулює віднесення земель до певних категорій використання. Закон України «Про основи містобудування», прийнятий Верховною Радою України 16 листопада 1992 р., визначає, що державні стандарти, норми і правила у сфері містобудування встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов. [15]

Важливою складовою частиною нормативного регулювання процесу грошової оцінки земель є визначення його суб'єктів, надання права юридичним та фізичним особам її реалізації. Одним з елементів методичного забезпечення робіт з грошової оцінки земель населених пунктів є розробка відповідних еталонних проектів зазначеними центрами

під керівництвом робочих груп, створених та затверджених Державним комітетом України по земельних ресурсах з метою деталізації методичних підходів до оцінки земель населених пунктів. Для проведення оцінки розробниками документації із нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, на сьогоднішній день прийнятий стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Цей стандарт встановлює якісні та кількісні показники, параметри, що регламентують розроблення і випуск технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів; встановлює вимоги до змісту та структури технічної документації. Розділом 3 встановлені загальні вимоги до проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та зокрема оформлення та вимоги до електронних растрових або векторних карт. Згідно із Законом України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка здійснюється з метою: визначення розміру земельного податку; визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд. [1]

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить оціночна вартість, що відтворює неринкову базу оцінки, яка створюється внаслідок дії наперед заданих (а не тих, що виникають в результаті дії ринкових механізмів) факторів та показників. Сутність грошової оцінки земель населених пунктів полягає у визначенні двох головних показників: зручності місцезорозташування земельної ділянки та



рівня облаштування її території. Визначені показники характеризуються містобудівними параметрами розвитку населеного пункту, його частин (економіко-планувальних зон), а також локальними особливостями окремих земельних ділянок. Це дозволяє визначити, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів є комбінацією інфраструктурної та географічної складової диференціальної земельної ренти майже в чистому вигляді. Це положення закріплене в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів[16]. Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, грошова оцінка 1 кв. м земель населених пунктів визначається із урахуванням витрат на освоєння та облаштування території, норми прибутку та капіталізації, коефіцієнтів, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо) та місцерозташування земельної ділянки. [17]. Витрати на освоєння та облаштування території враховують вплив інфраструктурної рентної складової на загальний рентний дохід і включають відновлювальну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки. Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, враховує відносну прибутковість наявних у її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель. [17].

Функціональне використання земельної ділянки залежить від її цільового призначення, яке визначається відповідно до Земельного Кодексу України, а також від функціонально-планувальної структури населеного

пункту, яка визначається згідно з генеральним планом, та/або іншою містобудівною документацією. Коефіцієнт, який характеризує місцезоташування земельної ділянки, враховує вплив ренти місцеположення (географічної складової) на загальний рентний дохід.

Таким чином, у результаті дослідження для здійснення нормативної оцінки землі на основі просторового аналізу потрібно здійснювати за наступними етапами: формування інформаційно-аналітичного забезпечення, враховуючи просторові особливості земельних об'єктів, нормативно-правові акти та рівень документального забезпечення; визначення та характеристика методичного забезпечення щодо здійснення нормативної грошової оцінки землі; побудова моделі оцінки із врахуванням факторів, що впливають на цей процес; здійснення організаційних заходів щодо проведення нормативної грошової оцінки землі; застосування інформаційних технологій для оцінки на основі геоінформаційних систем; отримання результатів оцінки, їх інтерпретація та складання відповідної технічної документації.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105 впродовж 2018 року проводилась робота по проведенню загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, яка вже затверджена наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 № 552 та набула чинності з 1 січня 2019 року [18]. У 2019 р. запрацював портал «Загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», на якому відображені результати оцінки окремих земельних ділянок, а також додаткові дані – склад агровиробничих груп ґрунтів, назви природно-сільськогосподарських зон, районів тощо [19]. У той же час, аналіз даних порталу засвідчив, що не по усіх ділянках проведена оцінка; окремі земельні ділянки, зокрема із помилками встановлення меж, не отримали значень нормативної грошової оцінки. Таким чим, з 2019 року зникає необхідність складання технічних

документацій з нормативної грошової оцінки по окремих ділянках сільськогосподарського призначення, які виготовлялись для визначення розмірів орендної плати, земельного податку, державного мита та інших обов'язкових платежів.

Згідно частини другої статті 20 Закону України «Про оцінку земель» дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01 серпня 2011 року № 835 «Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» видачу витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки включено до пункту 2 переліку адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Держгеокадастру на безоплатній основі. Також посилання на електронні сервіси Держгеокадастру присутнє на порталі «Нормативна грошова оцінка».

Відповідно до вимог Закону України «Про адміністративні послуги» та розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 року № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки здійснюється виключно через центри надання адміністративних послуг (ЦНАПи), які утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування. Всі дані про загальнонаціональну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення зведено в єдину систему та створено портал-дзеркало із можливістю онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок.

Окремо слід зазначити, що надання відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення

здійснюється відповідно до вимог статті 20 Закону України «Про оцінку земель» у формі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку в порядку надання адміністративних послуг .

Оцінку земель сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів потрібно визначати за методикою нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [17]. Але ця методика не визначає особливостей оцінки сільськогосподарських земель в межах населених пунктів. В порядку оцінки земель населених пунктів вказано, що «Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення зазначає, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831. [17]

Таким чином, вперше після 1995 року оцінено всі землі сільськогосподарського призначення на території України (крім земель у межах населених пунктів) та з 2019 року зникає необхідність складання технічних документацій з оцінки по окремим земельним ділянкам сільськогосподарського призначення, які виготовлялись для визначення розмірів орендної плати, земельного податку, державного мита та інших обов'язкових платежів. Завдяки «Загальнонаціональній (всеукраїнській) нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення» багато земельних ділянок отримали актуальну нормативну грошову оцінку, але є також багато земельних ділянок, які знаходяться в межах населених пунктів і оцінки не отримали. Щоб вирішити цю проблему потрібно провести бонітування ґрунтів, яке є застарілим і востаннє проводилось в

1992 році, та оновити ґрунтові карти. Без вирішення цих задач неможливо об'єктивно оцінити земельні ділянки.

На сьогоднішній день в Україні розроблена нормативно-правова база для регулювання відносин у галузі оцінки земель. Зокрема, Земельний кодекс України, закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», які визначають основні засади земельно-оціночної діяльності; закони України «Про плату за землю», «Про оренду землі», що регулюють сфери застосування результатів проведення оцінки; а також спеціально розроблені методики та порядки проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, населених пунктів та інших земель, які не належать до цих категорій. Незважаючи на обґрунтованість наведених норм існують деякі неузгодженості та проблеми цієї галузі оцінки земель, а сучасне земельного законодавство потребує доопрацювання.

В методиках проведення нормативної грошової оцінки як виду земельно-оціночних робіт наведено чіткий механізм розрахунку вартості земель, який дозволяє оцінити їхню дохідність. Проблема полягає у вихідній інформації для розрахунків.

Для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, вихідними даними служать результати проведення бонітування ґрунтів 1963 року та дані економічної оцінки земель як природного ресурсу і засобу виробництва станом на 1988 рік. Основним принципом цього напряму оцінки є визначення доходу від сільськогосподарських земель за їхніми природними властивостями. Після 56 років вихідні дані для оцінки земель необхідно уточнити, оскільки за цей час відбувалися ґрунтові процеси, які суттєво вплинули на врожайність сільськогосподарських культур та якість ґрунтів як таку, зокрема ерозія, засолення, окиснення та інші. Також не враховуються

земельні поліпшення та новітні методи землеробства. Відповідно, продуктивність господарської діяльності, яка проводиться на таких землях, буде відрізнятися від тої, яка за нормативами визначена найбільш типовою для певної території. Тому можна зробити висновок, що розмір плати за землю недостатньо обґрунтований і адекватний до сучасних умов господарювання.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів ґрунтується на місці розташування об'єкта оцінки і його інженерно-транспортне та природоохоронне облаштування, що й визначають доходність. При розрахунку витрат на облаштування території виникають проблеми. Інформаційною базою для них служать дані державної та відомчої статистичної звітності про натуральні й вартісні показники, надані службами комунального господарства, та містобудівна документація. Показником, який відображає сукупність витрат на облаштування території, є відновна вартість, що являє собою сукупність витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки. В реальних умовах не завжди вдається отримати дані про вартість інфраструктури, а наявні дані можуть викликають сумніви. Тому для визначення витрат на облаштування користуються збірниками «Укрупнених показників відновної вартості» (УПВВ) для окремих видів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури. Ці показники мають бути проіндексовані на поточний термін виконання оцінки. Недоліком такого підходу, є те, що при оцінці розраховується відновна вартість об'єктів інфраструктури, яка не враховує їхню фізичну і моральну застарілість. А дані УПВВ розроблені у 1969 році роках, навіть проіндексовані, не дають точного уявлення про реальну вартість облаштувань. Наслідком цього є необ'єктивна грошова оцінка, яка в свою чергу не може визначити справедливий розмір земельного податку та орендної плати. Ситуація з нормативною грошовою оцінкою земель іншого несільськогосподарського призначення (промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони,

земель природозаповідного фонду, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, лісового та водного фондів) ідентична з ситуацією із землями населених пунктів та сільськогосподарського призначення. [20]

При оцінці земельних ділянок, в яких на ринку є багато аналогів (земельних ділянок, які схожі за місцем розташування, розмірами, функціональним використанням, інфраструктурою та іншими характеристиками), доцільно застосовувати методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Проте інформація про їхні ціни не завжди є достовірною, оскільки ціни, за якими ділянки виставляються на продаж, можуть не відповідати тим цінам, за які вони були продані.

Проблема полягає в нестачі вихідної інформації, необхідної для якісного проведення земельно- оціночних робіт. Потрібно детальніше проробити механізми залучення сучасних вихідних даних в оціночну документацію. Зокрема, розширення баз земельного, містобудівного та інших кадастрів, а також доступність їхніх даних для суб'єктів оціночної діяльності має бути пріоритетним напрямом роботи органів державної влади з питань земельних ресурсів. Тому використання землі має бути екологічно допустимим, економічно вигідним не тільки на даний час, а й на майбутнє. Саме за цих умов ми отримаємо повноцінний ринок земель, який буде приносити користь всій державі.

### **3. Нормативна грошова оцінка земель Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

#### **3.1 Загальні відомості про населений пункт**

Грошова оцінка земельних ділянок визначалась на рентній основі відповідно до вимог частини 1 статті 201 Земельного кодексу України. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається згідно з нормативною грошовою оцінкою земель на підставі Розділу XII Податкового кодексу України. [11]

Частиною 5 статті 201 Земельного Кодексу України визначено, що грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України. Механізм проведення нормативної грошової оцінки регламентує Порядок нормативної грошової



оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства агрополітики та продовільства України 25.11.2016 року № 489, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 19.12.2016 р. за № 1647/29777[16], який розроблено на підставі Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року за № 213. [17]

Правила розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначаються Стандартом Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 11 листопада 2009 року[21].

Частиною 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель» [1] встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, 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, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» [1] передбачено проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років. Підставою для проведення робіт по нормативній грошовій оцінці земель населеного пункту відповідно до статті 15 Закону України «Про

оцінку земель» [1] є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Загнітків – село, адміністративний центр Загнітківської сільської ради Кодимського району Одеської області. Населений пункт розташований в західній частині Кодимського району, який в свою чергу розташований у північній частині Одеської області. Відстань до районного центру м. Кодима – 30 км, найближчої залізничної станції м. Кодима – 30 км. Чисельність населення в с. Загнітків складає 1905 осіб, площа населеного пункту складає 667,0000 га. Село Загнітків електрифіковане, телефонізоване, має централізоване водопостачання з артезіанської свердловини. Село у своєму складі має вулиці з твердим покриттям, по даним Служби автомобільних доріг - автодороги Т-16-11 (IV категорії). В селі не рахуються зупинки зовнішнього транспорту. Інженерно-інфраструктурне облаштування території населеного пункту, охоронні зони, зони впливу локальних факторів, розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів нанесено на картографічний матеріал. Територія населеного пункту має задовільні природні умови, в селі не має територій значної заболоченості, територій затоплення паводками, але має території небезпечних геологічних процесів, та території із схилами поверхні більш 20%, що відображено на схемі прояву локальних факторів.

Село Загнітків не входить в приміську зону міста з чисельністю більше 100,0 тис. чол., та ні в одну із зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Населений пункт не має статусу курорту. В населеному пункті відсутні зони обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря та за рівнем напруження електромагнітного поля, зон перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів, ареалів забруднення ґрунтів на територіях, зайнятих відвалами і териконами. Основою структурно-плановою одиницею населеного пункту є квартали переважної одноповерхової житлової забудови, в основному садибного типу. Сільське

господарство спеціалізується на виробництві зерна, цукрових буряків, овочів, фруктів, продукції тваринництва. Населений пункт має школу, лікарню, дитячий садок, пошту, клуб, стадіон, магазини. Село Загнітків Кодимського району Одеської області належить до лісостепової зони України і розташоване в південно-західній частині Центрального агрогрунтового району, де дуже розвинені процеси ерозії. Згідно природно-сільськогосподарського районування України, с. Загнітків відноситься до 01 Балтського природно-сільськогосподарського району Одеської області. Грунтовий покрив тут представлений переважно, чорноземами опідзоленими, реградованими та темно-сірими опідзоленими та реградованими ґрунтами.

### **3.2 Визначення середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель населеного пункту**

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м<sup>2</sup> земель в середньому по **Error! Reference source not found.** Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Середня (базова) вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (розділ II пункт 7) середня (базова) вартість 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту залежить від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення та визначається за формулою:

$$\mathbf{B \times Nп}$$

$$Ц_{нм} = \frac{В}{Н_{п}} \times К_{м1}, \quad (1)$$

де:

**Ц<sub>нм</sub>** – базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в гривнях

**В** – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр

**Н<sub>п</sub>** – норма прибутку

**Н<sub>к</sub>** – норма капіталізації

**К<sub>м1</sub>** – коефіцієнт що враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**, є дані які були отримані за даними статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані сільською радою та відповідними службами.

В ці витрати включені дані по головних спорудах і магістральних мережах водопостачання та електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення), зелених насаджень загального користування, телекомунікацій та зв'язку, вуличної та дорожньої мережі, міського транспорту на території населеного пункту та інших.

Всі розрахунки витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту виконувались за допомогою програмного продукту «НОРМАТИВ + ».

Для розрахунку повної відновної вартості елементів інженерної інфраструктури населеного пункту, які відсутні в програмному забезпеченні використовувався збірник укрупнених показників витрат на будівництво елементів комплексної забудови міст, (Москва, 1986 року) та

методичні рекомендації Методичні основи грошової оцінки земель України (м. Київ) (2005).

Для приведення вартісних показників елементів інженерної інфраструктури населеного пункту взятих зі збірника укрупнених показників витрат на будівництво елементів комплексної забудови міст, (Москва, 1986 року) станом на 01.01.2019 року застосовується індекс зміни вартості будівельно-монтажних робіт 51,46 і взятих з Методичні основи грошової оцінки земель України (м. Київ) (2005) станом на 01.01.2019 року застосовується індекс зміни вартості будівельно-монтажних робіт 7,373 згідно листів Мінрегіону, які додаються.

Додавання відсутніх елементів інженерної інфраструктури до програмного продукту здійснювалось шляхом внесення інформації щодо назви об'єкта та його вартості станом на 01.01.1986 р.

Також вартість деяких елементів була взята із Збірника укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд (далі – збірник УПВВ) (Москва, 1970 р.). Для адаптування та внесення інформації до програмного продукту до вартості додатково застосовувався індекс змін вартості 1,23 – для змін вартості майна з 01.01.1969 по 01.01.1984 року (затверджений Постановою Кабміну УРСР та Укрсовпрофу №142 від 06.08.1989 року);

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** на 01.01.2019 року становить 347813030,73 грн. з яких основна частка припадає на таку групу показників як вулично-дорожня мережа (79%) (таблиця 1).

Таблиця 1

Витрати на освоєння та облаштування території **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

Назва показників	За станом на початок 2019 р.
------------------	------------------------------

	Одиниц я виміру	Натура льний показн ик	Вартість (тис.грн.)	%
<b><i>Водопостачання</i></b>			<b>26445,29 400</b>	<b>8</b>
Місцеві артезіанські вузли	тис.м3/ добу	2,1	3782,310 00	
Інженерні мережі(100мм)	км	29,36	22662,98 400	
<b><i>Електропостачання</i></b>			<b>22618,71 245</b>	<b>7</b>
ЛЕП повітряна, у середньому	км	65,28	14054,23 565	
Трансформаторні підстанції закритого типу, комплектна(КТП)	одиниц я	17	4412,003 20	
Розподільчий пункт(РП)	одиниц я	1	4152,473 60	
<b><i>Телекомунікації та зв'язок</i></b>			<b>1437,486 73</b>	<b>0</b>
АТС (без витрат на устаткування)	номер	200	586,6440 0	
Телефонні інженерні мережі, у середньому	км	21,02	850,8427 3	
<b><i>Санітарна очистка, озеленення</i></b>			<b>23959,12 555</b>	<b>7</b>
Удосконалений полігон побутового сміття	1т відх.на	250	257,3000 0	

	рік			
Озеленення території скверів і бульварів, дерева 17-20 років	га	1,96	11,69995	
Цвинтарі	га	7	15194,07 960	
Озеленення парків	га	2,54	8496,046 00	
<b>Вулично-дорожня мережа</b>			<b>273352,4 1200</b>	<b>79</b>
Вулиці (25м)	км	15	198378,3 0000	
Дороги с асфальтобетонним покриттям	км	11,5	74974,11 200	
<b>Разом</b>			<b>347813,0 3073</b>	<b>100</b>

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування території на 1 кв.м. застосовувалася оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту в адміністративних межах. Розрахунок площі здійснювався з урахуванням структури земель населеного пункту, які визначаються для розрахунку середньої (базової) вартості одного квадратного метра земель, який надавався відділом у **Error! Reference source not found.** районі Головного управління Держзгеокадастру в Одеській області станом на 01.01.2019 року.

Таблиця 2

#### Структура земель населеного пункту

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	<b>667,0000</b>
Територія, яка приймається для визначення середньої	<b>425,2500</b>

(базової) вартості 1м2 земель населеного пункту, у тому числі:	
Забудовані землі, з них:	<b>122,5000</b>
- під житловою забудовою	44,0000
- землі промисловості	-
- землі громадського призначення	6,4365
- землі комерційного використання	1,0000
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	0,0635
- землі технічної інфраструктури	-
- землі змішаного використання	-
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі з них:	71,0000
під цвинтарем	7,0000
під зеленими насадженнями загального користування (парки)	2,5400
під зеленими насадженнями загального користування (сквери і бульвари)	1,9600
під вулицями, набережними, площами	59,5000
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	<b>302,7500</b>
Інші землі	-
Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м2 земель населеного пункту, у тому числі:	<b>241,7500</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	188,7500



Ліси та інші лісовкриті площі	18,0000
Відкриті землі без рослинного покриву	32,0000
Внутрішні води	3,0000
Смуга відводу залізниці	-
Під аеропортами та відповідними спорудами	-
Відкриті заболочені землі	-

На підставі вказаного оціночна територія, що приймається до розрахунку склала: 425,2500 га.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** в розрахунку на 1 кв.м. складають:

$$347813030,73 \text{ грн} : 4252500,00 \text{ м}^2 = 81,79 \text{ грн/м}^2.$$

Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», значення коефіцієнту  $K_{m1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції
- Вхідження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше
- Наявність у населеного пункту статусу курорту
- Вхідження до зон радіаційного забруднення

Для території **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**  $K_{m1} = 1.0$

Таким чином, середня (базова вартість)  $1\text{м}^2$  земель **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**, обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», становить:

$$81,79 \text{ грн/м}^2 \times 6$$

$$\text{Цнм} = \text{-----} \times 1 = 163,58 \text{ грн/м}^2.$$

### 3.3 Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали:

Таблиця 3

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	10
2	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	5
3	Доступність до місць масового відпочинку	5
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	5
5	Рівень водопостачання	8
6	Рівень електропостачання	7
7	Якість ґрунтів	10
8	Рівень підтоплення ґрунтовими водами	10
9	Ускладнений рельєф	7
10	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	4
11	Забезпечення культурними та спортивними закладами	5
11	Забезпечення дитячими садками	7

2		
1 3	Забезпечення школами	8
1 4	Озеленення району	4
1 5	Престижність району для проживання	5

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

1. суміжність районів;
2. переважно однотипне функціональне використання;
3. близькість значень індексу  $I_i$  (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту  $K_m2$  для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів  $I_i$  оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

В результаті проведення економіко-планувального зонування **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** було виділено **Error! Reference source not found.** зон. Перелік значень коефіцієнту  $K_m2$  та грошова оцінка  $1m^2$  землі в межах економіко-планувальних зон наводяться у таблиці 4.

Таблиця 4

Визначення зонального коефіцієнта  $K_m2$  та грошова оцінка кв.м. землі в межах економіко-планувальних зон

Економіко-	Оціночні	$I_i$	$K_m2$	Грошова
------------	----------	-------	--------	---------

планувальн і зони	райони			оцінка 1м <sup>2</sup>
1	1	0,89	0,89	145,59
2	2	1,05	1,04	170,12
	3	1,13		
	7	1,09		
	10	1,01		
	11	0,96		
3	4	1,16	1,18	193,02
	5	1,23		
	6	1,22		
	9	1,17		
4	8	0,89	0,89	145,59
5	12	0,9	0,90	147,22
6	13	0,89	0,89	145,59
7	14	0,89	0,89	145,59
8	15	0,89	0,89	145,59
9	16	0,89	0,89	145,59
10	17	0,89	0,89	145,59
11	18	0,89	0,89	145,59
min			0,89	145,59
max			1,18	193,02

Нормативну грошову оцінку земель проведено згідно нормативно-законодавчих матеріалів і актів. На основі показників залишкової вартості інфраструктури, витрат на їх освоєння і облаштування визначена базова вартість 1м<sup>2</sup> земель.

### **3.4 Розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах населеного пункту**

Визначення коефіцієнту місцезрештування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту  $K_{m2}$ . На величину рентного доходу конкретної ділянки, окрім зональних, впливають також і локальні фактори. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється на підставі наданої сільськими радами інформації та за результатами аналізу картографічного матеріалу. Наявність інженерно-геологічних факторів було встановлено в результаті аналізу агропромислових груп ґрунтів **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**, а саме в зоні небезпечних геологічних процесів (розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід, середньосуглинкові - шифр 217д)

Історико-культурні фактори (місцезнаходження земельної ділянки на території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони) були встановлені на підставі Схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель **Error! Reference source not found.** району Одеської області розробленої Державним підприємством «Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» розробленої Державним підприємством «Одеський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та затвердженої в 2009 році.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки **Error! Reference source not found.**, виявив **Error! Reference source not found.** локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту  $K_{m3}$ .

Для обчислення  $K_{m3}$  враховуються перераховані нижче локальні фактори. При цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Після вивчення кожної з груп локальних факторів було здійснене їх картографування та складено схему прояву локальних факторів.

Відповідно до розділу 2 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 року № 831[].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

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

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком до Методики та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

У разі коли агропромислові групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$\mathbf{Гагр} = \mathbf{Гу} * \mathbf{Багр} : \mathbf{Б}$$

де, **Гагр** - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

**Гу** - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

**Багр** - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

**Б** - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, мм. Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$\mathbf{Гзд} = \sum (\mathbf{Пагр} * \mathbf{Гагр}) + \mathbf{Пнесг} * \mathbf{Гнесг}$$

де **Гзд** - нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

**Пагр** - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

**Пнесг** - площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і

дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

**Гнсг** - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя згідно з додатком

Вихідними даними для проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель були:

- додаток до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення «Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя»

- довідник балів бонітету по природно-сільськогосподарським районам (середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя) згідно з матеріалами загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (за інформацією ДП «Науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» від 25.04.2019 № 24-0.14-384/2-19)

- дані про бали бонітетів по угіддях (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) для відповідного природно-сільськогосподарського району згідно з матеріалами загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення



(за інформацією ДП «Науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» від 25.04.2019 № 24-0.14-384/2-19) [].

У відповідності із природно-сільськогосподарським районуванням України, **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** знаходиться в межах Балтського (ПС-1) природно-сільськогосподарського району Одеської області.

Дані для розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, а саме нормативи капіталізованого реного доходу, бали бонітетів та середні бали бонітетів по району взято по 01 Балтському природно-сільськогосподарського району Одеської області.

- ріллі – 36256,26 грн.,
- багаторічних насаджень – 74144,37 грн.,
- сіножатей – 9662,71 грн.;
- пасовищ – 7400,87 грн.;

Таблиця 5

Середні бали бонітету по уїддях

Категорія угіддь	Середньозважений бал бонітету
Рілля	57
Багаторічні насадження	52
Сіножаті	40
Пасовища	38

Нормативна грошова оцінка виконана для земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться в межах **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, які визначено з картографічного матеріалу, в межах населеного пункту (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком), перелік яких наведений в таблиці 6.

Таблиця 6

Шифри та типи агровиробничих груп ґрунтів **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

Шифр агрогруп и	Тип ґрунту
41e	Чорноземи опідзолені і слабореґрадовані та темно-сірі сильнореґрадовані ґрунти, важкосуглинкові
49e	Темно-сірі опідзолені і реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані слабозмиті, важкосуглинкові
49л	Темно-сірі опідзолені і реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані слабозмиті, легкоглинисті
50e	Темно-сірі опідзолені і реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані середньозмиті, важкосуглинкові
51e	Темно-сірі опідзолені і реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані сильнозмиті, важкосуглинкові
56л	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані середньозмиті, легкоглинисті
57л	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані сильнозмиті, легкоглинисті
85л	Чорноземи несолонцюваті і слабосолонцюваті на щільних глинах слабозмиті, легкоглинисті
121e	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни, важкосуглинкові
139л	Мочаристі і мочарні незасолені ґрунти та поєднання з їх переважанням, легкоглинисті
209e	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти, важкосуглинкові
217д	Розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід, середньосуглинкові

Бали бонітетів агрогруп ґрунтів в межах **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** для сільськогосподарських земель взяті з матеріалів загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відповідно до листа ДП «Науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» від 25.04.2019 № 24-0.14-384/2-19, та мають наступні значення:

Таблиця 7

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
41е	62	74	62	62
49е	55	66	55	55
49л	51	61	51	51
50е	45	45	40	38
51е	27	24	23	22
56л	49	44	42	40
57л	26	23	22	22
85л	47	14	47	47
121е	73	64	73	95
139л	38	11	48	46
209е	72	72	75	76
217д	2	52	40	38

\*бали бонітету по агровиробничих групах розраховані методом аналітичного зіставлення аналогічних агровиробничих груп по області.

Отже грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання в межах села по агровиробничих групах ґрунтів станом на 01.01.2019 р. становить:

Таблиця 8

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання **Error!**  
**Reference source not found. Error! Reference source not found.**

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторіч ні насадженн я	Сіножат і	Пасовища
41е	39436,63	105513,14	14977,20	12075,10
49е	34984,11	94106,32	13286,23	10711,79
49л	32439,81	86977,05	12319,96	9932,75
50е	28623,36	64163,40	9662,71	7400,87
51е	17174,02	34220,48	5556,06	4284,71
56л	31167,66	62737,54	10145,85	7790,39
57л	16537,94	32794,63	5314,49	4284,71
85л	29895,51	19961,95	11353,68	9153,71
121е	46433,46	91254,61	17634,45	18502,18
139л	24170,84	15684,39	11595,25	8958,95
209е	45797,38	102661,44	18359,15	14801,74
217д	1272,15	74144,37	9662,71	7400,87

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів здійснюється на основі використання картограми

розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель села.

Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення визначається згідно додатку Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення шляхом помноження значення нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення (несільськогосподарських угідь) на загальну площу угідь.

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських угідь є константною величиною для всієї Одеської області та складає 28 510,94 гривень за гектар станом на 01.01.2016 року. Згідно листа Держгеокадастру від 11.01.2019 року № 328/22/7-13 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2018 рік» [] до значення нормативу застосовується коефіцієнт 1,06 (для земель сільськогосподарського призначення).

Таким чином станом на 01.01.2019 року вартість 1 га земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських угідь становить 30221,60 грн. Згідно розділу 2 п. 5 Порядку вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони та коефіцієнта функціонального використання (Кф) та середньої (базової) вартості кв.м. земельної ділянки.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності та встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних

ресурсів від 23 липня 2010 року № 548[], зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306.

Отримані матеріали нормативної грошової оцінки земель послужать підставою для визначення податку на землю та передачі земель в оренду, а також при передачі у спадковість, дарування і в певній мірі для експертної оцінки земель.

1 - Закон України «Про оцінку земель» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229 – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

2 - Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251 – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

3- Портал Держгеокадастру – URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>, дата звернення 26.11.2019

4- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 №489 –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>

5- Закону України "Про плату за землю" від 19 вересня 1996 року №378/96-ВР –URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12/ed20090101/sp:head:max10>

6- Указ Президента України "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" від 14 жовтня 1993 року №456/93 – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/456/93>

7- Указ Президента України "Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності" від 12 липня 1995 року №608/95 –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/608/95>

8- Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 року №666/94 – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/793-94-п>

9- Земельний кодекс України ст. 39

10- Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року №15 "Про порядок ведення державного земельного кадастру" –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>

11- Податковий кодекс України статті 289 Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112 –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

12- Відомості Державного земельного кадастру Пункт 2 в редакції Постанови КМ № 831 від 16.11.2016

13- Портал Євростату "–URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/home?>

14 - Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1278 від 23 листопада 2011 р. та 22 серпня 2013 р

15 - Закон України «Про основи містобудування» Відомості Верховної Ради України(ВВР),1992,№52,ст.683–URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>

16- Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів 25.11.2016 № 489 –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>

17- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів від 23 березня1995р.№213 Київ –URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п#n15>

18- Постанова Кабінету Міністрів України від 7.02.2018 року №105 про «Порядок проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-п>, дата звернення – 28.11.19

19- Портал загальнонаціональної нормативної грошової оцінки <https://ngo.land.gov.ua/uk/map/>, дата звернення – 28.11.19

20- Збірники «Укрупнених показників відновної вартості» –URL:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05>

21- Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 11 листопада 2009 року