

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та**  
**інфраструктури**  
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

**ЙОРДАН Тетяна Василівна**

**Порядок виготовлення нормативної грошової оцінки**  
**земель сільськогосподарського призначення / Procedure**  
**for normative monetary value production of agricultural land**

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій  
освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого  
майна

Кваліфікаційна робота

Виконала студентка групи  
ГЕОЗ-41 Т. В. Йордан (Данчишин)

---

Науковий керівник:  
д.т.н., професор, І. Л. Перович

---

Кваліфікаційну роботу допущено  
до захисту:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ р.

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ Б. О. Язлюк

**ТЕРНОПІЛЬ – 2025**

## ЗМІСТ

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ВСТУП</b>                                                                                             | 3  |
| <b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b> | 6  |
| 1.1. Аналіз теоретичних основ нормативної грошової оцінки земель                                         | 6  |
| 1.2. Аналіз нормативно-правового забезпечення проведення нормативної грошової оцінки                     | 10 |
| <b>Висновки до розділу 1</b>                                                                             | 14 |
| <b>РОЗДІЛ 2. КОМПЛЕКСНЕ ВИВЧЕННЯ ТА АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ</b>                | 16 |
| 2.1. Аналіз господарських умов земель сільськогосподарського призначення                                 | 16 |
| 2.2. Аналіз природно-ресурсного потенціалу території (грунти, клімат, рельєф, водні ресурси)             | 18 |
| <b>Висновки до розділу 2</b>                                                                             | 19 |
| <b>РОЗДІЛ 3. МЕТОДИКА ЗДІЙСНЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ</b>                                  | 20 |
| 3.1. Методика збору вихідної інформації для оцінювання                                                   | 20 |
| 3.2. Розробка та побудова оціночної моделі                                                               | 27 |
| <b>Висновки до розділу 3</b>                                                                             | 32 |
| <b>РОЗДІЛ 4. РОЗРАХУНКИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b>        | 33 |
| 4.1. Визначення показників економічної ефективності оцінки                                               | 33 |
| 4.2. Планування і нормування витрат на оцінку                                                            | 36 |
| 4.3. Пропозиції щодо удосконалення процесу нормативної грошової оцінки                                   | 39 |
| <b>Висновки до розділу 4</b>                                                                             | 46 |
| <b>ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ</b>                                                                          | 47 |
| <b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>                                                                        | 49 |
| <b>ДОДАТКИ</b>                                                                                           | 52 |

## ВСТУП

**Актуальність теми** обумовлена важливістю забезпечення ефективного функціонування земельного ринку, справедливого оподаткування, раціонального землекористування та державного контролю за використанням сільськогосподарських угідь. У контексті сучасних економічних умов, реформування земельних відносин в Україні, відкриття ринку сільськогосподарських земель та активного впровадження децентралізації, необхідність чіткого регламентування процесів оцінки землі набуває особливого значення.

Нормативна грошова оцінка земель є базовим інструментом у питаннях оподаткування, встановлення орендної плати, розрахунку вартості земельних ділянок при їх відчуженні, успадкуванні, або включенні до статутного капіталу підприємств. Вона також є основою для прийняття управлінських рішень у сфері землекористування та визначення соціально-економічної ефективності сільськогосподарського виробництва. Відсутність актуальної нормативної грошової оцінки або її невідповідність сучасним ринковим умовам може призвести до значних економічних втрат як для держави, так і для власників земель.

Тому питання вдосконалення методики, порядку та процедур виготовлення нормативної оцінки є на сьогоднішній день надзвичайно актуальним і потребує глибокого наукового дослідження та практичного впровадження.

**Мета дослідження** — визначити особливості, проблеми та напрями вдосконалення порядку виготовлення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель з урахуванням чинного законодавства, практичних потреб ринку та соціально-економічних викликів.

### **Завдання дослідження:**

1. Проаналізувати теоретичні підходи та сутність нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

2. Дослідити нормативно-правове забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель.
3. Провести аналіз господарських умов земель сільськогосподарського призначення у межах досліджуваної території.
4. Вивчити природно-ресурсний потенціал території, зокрема ґрунти, клімат, рельєф та водні ресурси.
5. Розробити методику збору та аналізу вихідної інформації, необхідної для проведення оцінювання.
6. Побудувати оціночну модель нормативної грошової оцінки з урахуванням специфіки досліджуваного об'єкта.
7. Визначити техніко-економічні показники ефективності нормативної грошової оцінки.
8. Здійснити планування та нормування витрат на проведення оцінювання.
9. Запропонувати практичні рекомендації щодо удосконалення порядку виготовлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

**Об'єкт дослідження** — процес здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в системі земельних відносин.

**Предмет дослідження** — нормативно-правове регулювання, методика та організаційно-технічні аспекти виготовлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

**Наукова новизна** дослідження полягає у систематизації сучасних підходів до здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, удосконаленні методики збору та аналізу вихідної інформації, а також розробці рекомендацій щодо оптимізації оціночного процесу з урахуванням сучасних вимог ринку землі та чинного законодавства.

**Теоретичне значення** дослідження полягає в уточненні понятійного апарату та поглибленні наукових уявлень про сутність, функції та структуру

нормативної грошової оцінки. Дослідження формує науково обґрунтовані підходи до побудови оціночних моделей, що можуть бути використані для подальших теоретичних досліджень у сфері землеустрою, земельного права та економіки природокористування.

**Практичне значення** дослідження виявляється у можливості застосування отриманих результатів для підвищення ефективності процесу нормативної грошової оцінки в практичній діяльності суб'єктів землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування. Розроблені пропозиції можуть бути використані при розробці проєктів оцінки, прийнятті управлінських рішень, удосконаленні нормативно-правової бази.

## **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **1.1. Аналіз теоретичних основ нормативної грошової оцінки земель**

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення є важливим елементом державного регулювання земельних відносин та одним із ключових інструментів для формування ефективної системи управління земельними ресурсами. Вона ґрунтується на теоретичних засадах, що об'єднують у собі підходи економічної оцінки землі як природного ресурсу, засобу виробництва та об'єкта права власності. У науковій літературі нормативна грошова оцінка визначається як вартісне вираження якості земельної ділянки, що базується на її потенційній продуктивності, економічних і ринкових умовах, та використовується для цілей оподаткування, орендних платежів, встановлення стартових цін при продажі та інших правових і фінансових операціях [1, с. 22].

Основоположною є ідея, що земля має не лише ринкову, а й соціально-економічну цінність, яка повинна враховуватися у процесі її оцінки. Саме тому нормативна оцінка відрізняється від експертної або ринкової тим, що вона виконується за єдиною методикою, затвердженою на державному рівні, і ґрунтується на середніх показниках, що характеризують певні економічні умови у межах адміністративно-територіальної одиниці [3, с. 45]. Також важливою особливістю нормативної оцінки є її стабільність у часі та об'єктивність, що робить її придатною для використання у сфері державного управління.

У класичних підходах нормативна грошова оцінка враховує комплекс факторів, зокрема родючість ґрунтів, агрокліматичні умови, рельєф, рівень розвитку інфраструктури, віддаленість від ринків збуту, наявність водних ресурсів та інші показники, які впливають на продуктивність земельної ділянки [5, с. 31]. Методичною основою оцінки є бальна система, за якою землі класифікуються за якістю та надається відповідна грошова оцінка, яка

встановлюється в гривнях за гектар. Цей підхід дає змогу забезпечити єдність підходів по всій країні, а також гарантує прозорість процедур у розрахунках та визначенні вартості земель.

Теоретичний базис нормативної грошової оцінки базується на принципах ефективного землекористування, еквівалентності доходу та витрат, соціальної справедливості та сталого розвитку. У цьому контексті оцінка виступає не лише техніко-економічною процедурою, але й складовою частиною політики державного управління земельними ресурсами [7, с. 59]. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка визначається як грошовий вираз вартості земельної ділянки на основі використання її за цільовим призначенням, і застосовується при оподаткуванні, передачі у власність або користування, формуванні стартової ціни на земельних торгах тощо [8, с. 17].

Сучасні науковці відзначають, що нормативна грошова оцінка є також індикатором інвестиційної привабливості територій, а її результати можуть застосовуватись у стратегічному плануванні розвитку аграрного сектору. Зокрема, вона слугує основою для аналізу ефективності землекористування, планування агровиробничих структур, обґрунтування рішень щодо консолідації земель, а також запровадження фінансових механізмів підтримки сільськогосподарського виробництва [10, с. 63]. У багатьох наукових дослідженнях наголошується на необхідності удосконалення теоретичних підходів до оцінки, зокрема впровадження елементів геоінформаційних систем, статистичного аналізу та цифрового моделювання для підвищення точності та об'єктивності результатів [11, с. 89].

У підсумку, теоретичні основи нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення формуються на перетині економічної теорії, землеустрою, земельного права та екологічної науки. Вони забезпечують науково-методичне підґрунтя для створення обґрунтованих механізмів оцінки, що здатні забезпечити як економічну ефективність, так і соціальну справедливість у сфері землекористування [12, с. 75].

Важливо зазначити, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення є не лише елементом фінансового механізму держави, а й ефективним інструментом просторового планування, що дає змогу збалансувати економічні інтереси власників, користувачів та держави. Одним із ключових принципів теоретичного підґрунтя цієї оцінки є диференціація вартості землі залежно від її якісних характеристик.

Наприклад, землі з чорноземами, що мають високий рівень родючості, отримують вищу нормативну грошову оцінку порівняно з піщаними ґрунтами або деградованими землями [14, с. 38]. У цьому аспекті особливо важливим є поняття бонітування ґрунтів, яке виступає як основа для встановлення балу бонітету — індикатора якості ґрунту, що безпосередньо впливає на грошову оцінку.

Водночас, на практиці існує низка складнощів у впровадженні та актуалізації нормативної грошової оцінки. Зокрема, частина територій України досі не охоплена актуальною оцінкою, а діючі нормативи базуються на застарілих даних, що не відповідають сучасному стану ринку землі [15, с. 46]. Це знижує ефективність податкової системи, оскільки оподаткування здійснюється на основі даних, що не відображають реальної вартості землі.

Наприклад, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у деяких регіонах Західної України є суттєво нижчою, ніж у центральних та південних областях, що пояснюється різницею у кліматичних умовах, рівні агротехнічного освоєння територій та розвитку інфраструктури [17, с. 71].

Особливе місце у теоретичних засадах займає методика оцінки. Відповідно до чинної Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої наказом Мінагрополітики України, грошова оцінка здійснюється шляхом розрахунку капіталізованого доходу, який ґрунтується на середньому рівні чистого доходу з 1 гектара угідь, визначеного на основі показників врожайності основних сільськогосподарських культур, ринкових цін та витрат на виробництво [18, с. 62]. Наприклад, якщо середній чистий дохід з одного гектара ріллі становить 12 000 грн, а

нормативна ставка капіталізації — 3%, то нормативна грошова оцінка цього гектара буде 400 000 грн. Такий підхід забезпечує наближення оцінки до економічних реалій, хоча й не враховує повністю специфіку конкретних земельних ділянок.

Іншим прикладом практичного застосування теоретичних положень є формування бази для розрахунку орендної плати. Відповідно до чинного законодавства, мінімальний розмір орендної плати за користування сільськогосподарською землею державної та комунальної власності становить не менше 8% від нормативної грошової оцінки. Це означає, що чим вищою є нормативна оцінка, тим вищим є і потенційний дохід держави від оренди земель. Такі приклади демонструють прямий зв'язок між якісною теоретичною базою оцінки і реальними економічними результатами для країни [19, с. 91].

Важливим є й те, що нормативна грошова оцінка є основою для формування стартової ціни на земельних торгах. Згідно з вимогами Земельного кодексу України, початкова ціна продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку. У такий спосіб нормативна оцінка забезпечує прозорість земельних аукціонів, а також захищає інтереси держави як власника ресурсів [21, с. 57].

У зв'язку з відкриттям ринку землі в Україні у 2021 році зросло значення нормативної грошової оцінки як індикатора для прийняття управлінських рішень. Зокрема, потенційні покупці та інвестори орієнтуються на показники оцінки при визначенні доцільності вкладення капіталу в сільське господарство. Це потребує постійного оновлення та удосконалення методичної бази оцінки. У цьому контексті актуальною є ініціатива щодо впровадження геоінформаційних систем (ГІС) у процес оцінювання. Наприклад, використання супутникових знімків та картографічних матеріалів у поєднанні з ґрунтовими обстеженнями дозволяє сформувати більш точну і просторово адаптовану оцінку, що може бути застосована навіть на рівні окремої земельної ділянки [23, с. 118].

Таким чином, аналіз теоретичних основ нормативної грошової оцінки земель свідчить про багатогранність цього інструменту, його значення для державної політики, економіки сільського господарства та фінансового планування. Удосконалення теоретичних і методологічних підходів до оцінки є важливою передумовою для забезпечення ефективного функціонування земельного ринку, соціальної справедливості у розподілі ресурсів та сталого розвитку аграрного сектора.

## **1.2. Аналіз нормативно-правового забезпечення проведення нормативної грошової оцінки**

Нормативно-правове забезпечення проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні є складною системою взаємопов'язаних законодавчих та підзаконних актів, які регулюють основи, порядок, методика та використання результатів оцінки. Основним нормативним документом, що визначає загальні принципи і підходи до оцінювання земель, є Земельний кодекс України. Зокрема, стаття 201 Кодексу встановлює, що нормативна грошова оцінка земель є обов'язковою при здійсненні операцій із земельними ділянками державної та комунальної власності, а також при обчисленні земельного податку, орендної плати та державного мита [1, с. 24].

Визначальне місце в системі нормативного регулювання займає Закон України «Про оцінку земель», який деталізує поняття, принципи, види оцінки, а також визначає повноваження органів влади у сфері її проведення. Згідно зі статтею 5 цього закону, нормативна грошова оцінка земель здійснюється на підставі єдиної методики, що затверджується Кабінетом Міністрів України, і повинна охоплювати всі земельні ділянки відповідного функціонального призначення [2, с. 38].

Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є основним інструментом для практичного застосування норм закону. Чинна методика, затверджена наказом Міністерства аграрної політики

та продовольства України № 262 від 23 травня 2017 року, регламентує порядок розрахунку вартості сільськогосподарських угідь на основі показників бонітету ґрунтів, агрокліматичних зон, середнього чистого доходу з одного гектара та коефіцієнтів, що враховують інші природні та економічні умови [3, с. 56].

Окрему увагу слід звернути на роль постанов Кабінету Міністрів України, зокрема Постанову № 831 від 16 листопада 2002 року «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», яка тривалий час була основою для оцінки земельних ділянок до її заміни більш сучасними нормативами [5, с. 66]. Саме ця постанова ввела в практику використання показників бонітету та зонального підходу до оцінки земель. Водночас необхідність її оновлення обумовлювалася тим, що вона базувалася на даних, які з часом втратили актуальність через економічні трансформації та зміну ринкової вартості землі [6, с. 74].

Значний внесок у правове регулювання оціночної діяльності зробили також зміни до Податкового кодексу України, які встановили зв'язок між нормативною оцінкою та базою оподаткування. Зокрема, стаття 274 Кодексу визначає, що податок на землю розраховується саме на основі нормативної грошової оцінки, і від її достовірності залежить точність розрахунку податкових зобов'язань [7, с. 29].

У процесі проведення нормативної оцінки велике значення мають також накази та інструкції Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. Наприклад, наказ № 130 від 20 серпня 2021 року встановлює оновлені вимоги до складу технічної документації з оцінки, порядок її погодження, облік та затвердження [8, с. 81]. Таким чином, оцінка стає не лише технічною, але й адміністративно врегульованою процедурою, яка вимагає дотримання низки бюрократичних формальностей.

Варто також згадати, що нормативно-правове забезпечення містить положення щодо періодичності оновлення оцінки. Згідно із Законом «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка має оновлюватися не рідше ніж один раз на 5–7 років, проте на практиці ці строки часто порушуються, що

призводить до заниження реальної вартості земель і недоотримання доходів бюджетами різних рівнів [9, с. 90]. Наявна законодавча база також визначає права та обов'язки суб'єктів оцінки. Замовниками можуть виступати як органи державної влади, так і місцевого самоврядування, а виконавцями — юридичні особи, що мають відповідну ліцензію.

У свою чергу, результати оцінки підлягають реєстрації у Національній кадастровій системі, що є гарантом їх офіційності та правомірності використання в господарській діяльності [10, с. 51]. Нормативно-правова база постійно зазнає змін, зокрема у напрямі цифровізації процедур, введення відкритих електронних реєстрів результатів оцінки, інтеграції з державним земельним кадастром. Це відкриває нові можливості для прозорості та ефективності в управлінні земельними ресурсами [11, с. 103]. Наприклад, у рамках пілотних проєктів деякі ОТГ вже запровадили інтерактивні карти з результатами нормативної оцінки, доступні онлайн, що дозволяє потенційним орендарям або інвесторам швидко отримати необхідну інформацію.

Загалом, аналіз нормативно-правового забезпечення проведення нормативної грошової оцінки демонструє, що воно є досить розгалуженим, але водночас потребує подальшого вдосконалення, гармонізації з міжнародними стандартами та адаптації до реалій відкритого ринку землі. Необхідно посилювати контроль за дотриманням термінів оновлення оцінки, впроваджувати електронні платформи для автоматизації процесів і забезпечувати належний рівень кваліфікації виконавців оцінки. Лише за умови чіткого правового регламентування кожного етапу оцінки можна гарантувати її якість, об'єктивність і повну відповідність економічним та соціальним завданням державної земельної політики.

Ще одним важливим аспектом у системі нормативно-правового забезпечення є визначення порядку оновлення нормативної грошової оцінки земель. Так, відповідно до чинного законодавства, актуалізація нормативної грошової оцінки повинна здійснюватися не рідше одного разу на сім років. Однак на практиці в багатьох громадах ця вимога не виконується через брак

фінансування, недостатню кваліфікацію фахівців або адміністративні труднощі, що призводить до використання застарілих даних, які не відображають реального економічного потенціалу земель [11, с. 58]. Наприклад, у низці сільських громад Сумської та Черкаської областей останнє оновлення оцінки проводилося ще у 2012–2013 роках, тоді як за цей час ринкова ситуація зазнала суттєвих змін — зросли ціни на сільськогосподарську продукцію, оновилися підходи до землеробства, з'явилися нові агротехнології.

У процесі виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки важливу роль відіграє погодження та затвердження результатів органами місцевого самоврядування. Згідно з вимогами законодавства, перед затвердженням технічна документація підлягає громадському обговоренню, що має забезпечити відкритість та прозорість процесу. Проте на практиці цей етап часто формальний або взагалі ігнорується, що викликає нарікання з боку землевласників і громадських організацій [12, с. 91]. Наприклад, у кількох громадах Полтавської області сільськогосподарські товаровиробники оскаржували рішення про затвердження нової нормативної оцінки через відсутність попереднього інформування та заниження оцінки певних ділянок.

Нормативна оцінка також використовується як база для розрахунку державного мита, податку на доходи фізичних осіб при продажу землі та плати за адміністративні послуги, пов'язані з оформленням прав на землю. Наприклад, при продажу земельної ділянки фізичною особою нормативна грошова оцінка використовується для визначення бази оподаткування, якщо ціна продажу є нижчою за нормативну оцінку. Таким чином, законодавство передбачає запобіжники для уникнення маніпуляцій з метою мінімізації податків [14, с. 43].

Також слід звернути увагу на правові аспекти доступу до інформації про результати нормативної грошової оцінки. Відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», дані про оцінку земель мають бути відкритими та доступними через електронні платформи, зокрема через Публічну кадастрову карту та Єдиний державний реєстр нормативної грошової

оцінки земель. Проте доступ до таких реєстрів часто є обмеженим або технічно ускладненим, а самі бази — неповними чи не оновлюваними вчасно [16, с. 88]. Це суттєво ускладнює як роботу землевпорядників, так і реалізацію прав громадян.

Значущим викликом у нормативному полі залишається відсутність чіткого механізму адаптації оцінки до військового стану та нестабільності економічної ситуації. У деяких регіонах, що зазнали руйнувань або втратили доступ до земель через окупацію, нормативна оцінка втрачає актуальність, однак у законодавстві досі відсутні чіткі інструкції щодо тимчасової зміни підходів до оцінки в умовах форс-мажору. Наприклад, у Херсонській області низка фермерських господарств залишилася без можливості здійснювати господарську діяльність, однак зобов'язані сплачувати податки згідно з нормативною грошовою оцінкою, яка була актуальною до початку військових дій [18, с. 107].

Варто зазначити й вплив судової практики на правозастосування в сфері нормативної оцінки. Судові органи неодноразово розглядали справи, пов'язані з правильністю застосування нормативної оцінки при розрахунку податкових зобов'язань. Зокрема, у постанові Верховного Суду від 15.09.2020 року по справі №805/421/19 було підтверджено, що використання застарілої нормативної оцінки при визначенні податку є неправомірним і не відповідає принципу справедливості [19, с. 94]. Це створює прецедент, який може бути використаний іншими суб'єктами для захисту своїх прав.

### **Висновки до розділу 1**

На завершення варто підкреслити, що незважаючи на наявність достатньо розгалуженої нормативної бази, її реалізація на практиці потребує комплексного підходу, який охоплює як оновлення законодавства, так і посилення технічної та кадрової спроможності органів місцевого самоврядування. Особливу увагу слід приділяти навчанню спеціалістів, оновленню інструментів та баз даних, а також впровадженню електронного

документообігу в усіх етапах виготовлення технічної документації. У перспективі доцільним є створення єдиної інтегрованої платформи, де зберігатимуться всі дані про нормативну оцінку, історію змін, правовий статус земель та результати перевірок. Такий підхід дозволить зробити процес оцінки прозорішим, зменшити ризики корупції та підвищити довіру до результатів грошової оцінки серед землевласників, орендарів і громадськості.

## **РОЗДІЛ 2. КОМПЛЕКСНЕ ВИВЧЕННЯ ТА АНАЛІЗ ВИХІДНИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ**

### **2.1. Аналіз господарських умов земель сільськогосподарського призначення**

Для проведення комплексного вивчення та аналізу вихідних характеристик об'єкта дослідження — земель сільськогосподарського призначення — необхідно взяти до уваги цілий ряд аспектів, які впливають на ефективність їх використання, збереження та подальший розвиток. Земельні ресурси є однією з основних складових аграрного сектору економіки, тому їх стан і ефективне управління мають безпосередній вплив на рівень розвитку сільського господарства, забезпечення продовольчої безпеки та соціально-економічний розвиток територій.

Перш за все, важливим є розуміння стану земельного фонду сільськогосподарського призначення в контексті якості ґрунтів, їх родючості, наявності забруднень та водних ресурсів, що використовуються для зрошення. Визначення цих показників дозволяє оцінити потенціал земель та виявити фактори, які можуть обмежувати їх ефективне використання для ведення сільського господарства. Зокрема, дослідження рівня деградації ґрунтів, таких як ерозія чи засоленість, допомагає спрогнозувати подальший розвиток аграрного сектору в регіоні [12, с. 114]. Крім того, варто враховувати наукові підходи до покращення родючості ґрунтів, застосування новітніх агротехнологій та методів боротьби з негативними процесами, такими як засухи або зниження рівня гумусу в ґрунті [19, с. 185].

Не менш важливим є вивчення правового регулювання земельних відносин. Система земельного законодавства є основою для визначення прав і обов'язків власників та орендарів земель сільськогосподарського призначення. В Україні земельні відносини в аграрному секторі регулюються численними нормативними актами, які постійно змінюються в залежності від політичних та економічних умов. Тому аналіз змін у земельному законодавстві є невід'ємною

частиною комплексного дослідження земель сільськогосподарського призначення, оскільки ці зміни безпосередньо впливають на управлінські рішення щодо використання земель. Наприклад, реформи, пов'язані з децентралізацією земельних прав та створенням інституту земельного кадастру, мають значний вплив на ефективність управління земельними ресурсами [8, с. 75].

Крім того, для повного аналізу необхідно враховувати екологічні фактори, що визначають можливості для довгострокового використання земель. Вплив сільськогосподарських технологій, зокрема застосування пестицидів, гербіцидів та хімічних добрив, може мати значний негативний ефект на стан земель та навколишнє середовище. Тому важливим аспектом є моніторинг стану екологічної безпеки земель сільськогосподарського призначення. Оцінка впливу агрохімії на ґрунти, водні ресурси та флору дає можливість розробити рекомендації щодо сталого розвитку сільськогосподарського виробництва [6, с. 92].

Ще одним важливим аспектом є аналіз економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення. Це включає вивчення продуктивності земель, рівня доходу від їх використання, витрат на обробіток та утримання земель, а також витрат на відновлення родючості ґрунтів. Такі показники, як врожайність сільськогосподарських культур, коефіцієнт використання земельної площі, а також ефективність агротехнічних заходів, дозволяють оцінити рентабельність землекористування та визначити шляхи для його підвищення [15, с. 130].

Не менш важливим є соціально-економічний аспект аналізу земель сільськогосподарського призначення. Від того, як ефективно використовуються ці землі, залежить не тільки економічний добробут сільських громад, але й соціальна стабільність на селі. Земельні ресурси є основою для створення робочих місць, розвитку інфраструктури та підтримки місцевої економіки. Тому вивчення впливу земельних відносин на рівень життя населення є важливим напрямком дослідження [23, с. 145].

## **2.2. Аналіз природно-ресурсного потенціалу території (грунти, клімат, рельєф, водні ресурси)**

Аналіз природно-ресурсного потенціалу території, який включає ґрунти, клімат, рельєф та водні ресурси, є необхідним для оцінки можливостей ефективного використання природних ресурсів та розробки стратегії розвитку сільськогосподарського виробництва. Одним із основних факторів є склад та якість ґрунтів. Вони визначають родючість землі та можливість вирощування різних культур.

Чорноземи, які є одними з найбільш родючих ґрунтів, підходять для вирощування зернових, олійних культур та інших сільськогосподарських рослин. Однак ґрунти можуть зазнавати деградації, такої як ерозія або засолення, що значно знижує їх ефективність. Тому важливо регулярно проводити моніторинг стану ґрунтів та застосовувати методи їх збереження і відновлення.

Клімат є важливим компонентом природно-ресурсного потенціалу, оскільки він визначає умови для росту сільськогосподарських культур. В Україні клімат варіюється від помірно континентального до сухого, що має великий вплив на продуктивність аграрного сектору. Для вирощування більшості культур необхідно, щоб температура перебувала в оптимальному діапазоні, що зазвичай становить 18-20°C для пшениці. Низька кількість опадів на сході країни може призводити до дефіциту вологи, що вимагає впровадження зрошення для забезпечення стабільного врожаю.

Рельєф території також важливо враховувати при оцінці природно-ресурсного потенціалу. Рівнинні території сприяють ефективному використанню сільськогосподарських технік та вирощуванню різноманітних культур. На гірських територіях і схилах часто виникають труднощі через необхідність застосування спеціальних технологій для обробки землі, таких як террасування, а також ризики ерозії та зсувів, що ускладнює землеробство.

Водні ресурси є важливим чинником для сільськогосподарського виробництва, оскільки вони необхідні для зрошення земель і забезпечення

потреб вологи для рослин. На територіях з достатньою кількістю природних водних ресурсів, таких як річки, озера та підземні води, забезпечення водою для сільського господарства є менш проблемним. Однак в умовах нестабільного водопостачання або посухи водні ресурси можуть бути дефіцитними, що вимагає впровадження ефективних методів водозбереження та зрошення для підтримки врожаїв.

## **Висновки до розділу 2**

Отже, комплексне вивчення та аналіз вихідних характеристик земель сільськогосподарського призначення включає оцінку екологічних, економічних, правових та соціальних аспектів використання цих земель. Урахування всіх цих факторів дозволяє не тільки забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, але й сприяти сталому розвитку сільськогосподарського виробництва та покращенню якості життя сільського населення. Також варто зазначити що, комплексний аналіз природно-ресурсного потенціалу території дозволяє оцінити її можливості та обмеження для розвитку сільського господарства та інших галузей, що базуються на природних ресурсах.

### **РОЗДІЛ 3. ВИКОНАННЯ ПОЛЬОВИХ ТА КАМЕРАЛЬНИХ РОБІТ ДЛЯ ВИГОТОВЛЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ**

#### **3.1. Методика збору вихідної інформації для оцінювання**

Виконання польових та камеральних робіт для виготовлення нормативної грошової оцінки земель є важливим етапом у процесі визначення вартості земельних ділянок. Це комплексний процес, який включає збори вихідної інформації, аналіз та обробку даних для формування нормативної оцінки. Методика збору вихідної інформації є основою для подальшого проведення оцінки, адже точність і достовірність результату залежить від якості та повноти зібраних даних.

Першим етапом є польові роботи, які здійснюються на місці. Вони передбачають безпосередній огляд земельної ділянки та фіксацію її основних характеристик. Під час польових робіт проводиться вимірювання геодезичних параметрів, таких як площа земельної ділянки, її межі, наявність або відсутність обмежень, що можуть вплинути на її вартість, таких як природні перешкоди, інженерні споруди чи інфраструктура.

Окрім того, враховуються характеристики ґрунтів, рівень їх родючості, стан екології території та наявність водних ресурсів або джерел забруднення, які можуть значно змінювати вартість землі. Важливо також зафіксувати інформацію про використання земельної ділянки, її цільове призначення, наявність об'єктів нерухомості, інфраструктури, а також можливості для подальшого розвитку чи забудови [22, с. 156].

Польові роботи, як правило, проводяться за допомогою спеціальних геодезичних приладів та технологій, що дозволяють точно визначити координати та інші характеристики земельної ділянки. Також проводиться фотозйомка або картографічне відображення території для точного занесення даних у базу. Водночас з польовими роботами здійснюється збір документальних матеріалів, що стосуються земельної ділянки, таких як кадастрові дані, правовстановлюючі документи, історичні дані щодо

землеволодіння, а також інформація про правовий режим землі та обмеження на її використання.

Камеральні роботи полягають в обробці та аналізі зібраних даних. Це етап, на якому інформація, отримана під час польових робіт, систематизується, перевіряється на точність та актуальність, після чого проводиться розрахунок нормативної грошової оцінки. Враховуються всі можливі фактори, що можуть вплинути на вартість землі, включаючи її природні характеристики, правовий статус, ринкові умови, попит на землю в конкретному регіоні, а також соціально-економічний контекст. Для точності оцінки використовуються нормативні документи, методичні вказівки, а також методи порівняльного, витратного та доходного підходів, відповідно до вимог законодавства [19, с. 200].

Особливу увагу слід приділяти таким факторам, як зміни в законодавстві, що можуть впливати на ціноутворення в певній місцевості. Для оцінки земель можуть використовуватися також дані щодо вартості аналогічних земельних ділянок у тому ж регіоні, що дозволяє здійснити коригування вартості на основі порівняльного підходу. Камеральні роботи включають також підготовку звітів, надання рекомендацій щодо вартості земельних ділянок та підготовку фінального документа, що містить нормативну грошову оцінку, яка може бути використана для подальших юридичних або економічних цілей [34, с. 250].

Загалом, методика збору вихідної інформації для нормативної грошової оцінки земель є складною і багатогранною. Вона потребує уважності до деталей, використання сучасних технологій та ретельного аналізу всієї зібраної інформації, що дозволяє здійснити точну та обґрунтовану оцінку вартості земельної ділянки на основі наявних даних.

Процес виконання польових та камеральних робіт для виготовлення нормативної грошової оцінки земель є комплексним і потребує високої точності на кожному етапі. Збір вихідної інформації є важливою частиною цього процесу, оскільки саме вона дає можливість правильно оцінити вартість земельної ділянки, враховуючи всі фактори, що можуть на неї вплинути.

На етапі польових робіт першочерговим завданням є вивчення земельної ділянки на місці, тобто фактичний об'їзд і огляд території. Це необхідно для того, щоб оцінити природні та економічні умови, які можуть вплинути на оцінку. Один із прикладів полягає в оцінці земель під сільськогосподарські угіддя, де важливим аспектом є не лише площа ділянки, але й склад ґрунтів. Якщо земельна ділянка має високий вміст чорноземів, то це значно підвищує її вартість, оскільки чорноземи є одними з найродючіших ґрунтів, здатних забезпечити високий урожай багатьох сільськогосподарських культур. Водночас, на території, де переважають піщані або кам'янисті ґрунти, вартість землі буде нижчою, оскільки такі ґрунти мають низьку родючість і вимагають додаткових витрат на агротехнічні заходи для підвищення їх продуктивності [12, с. 132].

У процесі польових робіт також здійснюється вивчення стану інфраструктури, яка може значно вплинути на оцінку земельної ділянки. Наприклад, наявність або відсутність комунікацій (водопостачання, електричні мережі, дороги) є важливим фактором. Якщо земельна ділянка має підключення до центральних комунікацій, її вартість буде вищою, оскільки це зменшує витрати на підведення інженерних мереж у майбутньому. Натомість земельні ділянки, які знаходяться далеко від основних комунікацій, потребують додаткових витрат на підключення, що також знижує їх вартість.

Важливим етапом є також врахування екологічних факторів, що можуть істотно впливати на можливості використання землі. Якщо ділянка розташована на території з високим рівнем забруднення або знаходиться в зонах, що підлягають охороні (наприклад, природні резервати чи екологічно захищені території), це може серйозно обмежити її використання та знизити її ринкову вартість. Наприклад, наявність токсичних відходів або забруднення ґрунту важкими металами може ускладнити або навіть заборонити використання цієї землі для сільськогосподарського виробництва, що призведе до значного зниження її вартості [24, с. 210].

Камеральні роботи полягають у детальному аналізі зібраних даних і подальшому їх використанні для розрахунку нормативної грошової оцінки. На цьому етапі важливо врахувати не лише безпосередньо отриману інформацію про земельну ділянку, але й врахувати економічні та соціальні фактори. Наприклад, ринкова ситуація може змінювати вартість землі, навіть якщо її фізичні характеристики не змінилися.

Врахування таких факторів, як економічна ситуація в регіоні, попит на землю, рівень розвитку інфраструктури, а також можливості розвитку території в майбутньому, є важливим для точної оцінки земельної ділянки. Одним із прикладів є різниця в оцінці земель у міських і сільських районах: навіть якщо ділянки мають схожі фізичні характеристики, земельна ділянка в центрі міста буде коштувати значно більше через високий попит на землю для комерційного будівництва чи іншої діяльності.

Ще одним важливим аспектом камеральних робіт є використання нормативних методик, розроблених для оцінки земель. Згідно з українським законодавством, існують чітко визначені методи оцінки земель залежно від їхнього призначення, таких як метод порівняльних продажів, витратний метод або метод капіталізації доходів.

Метод порівняльних продажів передбачає аналіз цін на земельні ділянки, подібні за характеристиками, що дозволяє отримати об'єктивну оцінку на основі даних про ринкові угоди.

Витратний метод використовується в разі, коли земельна ділянка має певну специфіку, наприклад, коли на ній розташовані будівлі або інші об'єкти нерухомості, а також в умовах обмеженого попиту на землю.

Метод капіталізації доходів застосовується для оцінки земель, на яких здійснюється сільськогосподарська діяльність, коли враховується можливий дохід від експлуатації землі, з урахуванням поточного ринку сільськогосподарської продукції та витрат на обробіток землі [16, с. 95].

Завершальний етап камеральних робіт полягає в підготовці звіту, який містить остаточну нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Цей звіт є

важливим документом, який використовується для подальших юридичних та економічних цілей, таких як купівля-продаж, оренда чи обмін земель. Звіт має містити всі дані про оцінювану ділянку, її характеристики, методику розрахунку та фінальну оцінку, що дозволяє здійснити правомірні угоди та ухвалити рішення про подальше використання цієї землі.

Процес виконання польових та камеральних робіт для виготовлення нормативної грошової оцінки земель продовжує включати глибокий аналіз і оцінку всіх факторів, що можуть вплинути на вартість ділянки. Крім того, розрахунок нормативної грошової оцінки є не лише технічним процесом, але й потребує комплексного підходу, враховуючи економічні, соціальні та екологічні аспекти.

Що стосується польових робіт, то важливо зазначити, що кожен етап збору інформації вимагає специфічних технічних засобів і методик. Наприклад, для оцінки земель, що використовуються під сільськогосподарські угіддя, фіксація типу ґрунтів є необхідною умовою. Для цього застосовуються спеціалізовані інструменти, такі як ґрунтознавчі та агрохімічні аналізи, що дозволяють точно визначити рівень родючості ґрунту, наявність мінеральних елементів, таких як фосфор чи азот. Наприклад, чорноземи, як відомі своєю високою родючістю, мають значно вищу ринкову вартість порівняно з іншими типами ґрунтів, такими як суглинки чи піски. Така детальна оцінка дає можливість не лише точніше визначити вартість ділянки, а й передбачити можливість підвищення її ефективності через застосування сучасних агротехнічних методів.

Крім того, для земель сільськогосподарського призначення важливим є дослідження наявності або відсутності водних ресурсів. Це може бути визначальною характеристикою для землі, що використовується під зрошувальне землеробство. Наявність джерел водопостачання, таких як річки чи водосховища, значно підвищує продуктивність землі і, відповідно, її ринкову цінність. Наприклад, земля в околицях великих річок або в зонах, де

діють системи іригації, має суттєву перевагу в порівнянні з ділянками, що знаходяться в зонах з обмеженим доступом до водних ресурсів.

Іншим важливим аспектом є вивчення рельєфу території. Рельєф має великий вплив на використання землі, особливо для сільськогосподарських цілей. Якщо земля розташована на схилах, це може бути як перевагою, так і недоліком, залежно від типу використання.

Наприклад, для вирощування таких культур, як виноград чи оливки, земля на схилах може бути ідеальною, оскільки природний дренаж сприяє кращому збереженню води та підтримці оптимальних умов для росту. Проте для вирощування зернових культур чи технічних культур такі ділянки можуть бути менш придатними через потенційну ерозію ґрунтів. Врахування таких факторів дозволяє значно точніше оцінити земельну ділянку та прийняти правильне рішення щодо її вартості.

Важливою складовою є також аналіз кліматичних умов. Для оцінки земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати кліматичні характеристики, які безпосередньо впливають на можливості вирощування тих чи інших культур. Наприклад, для вирощування зернових культур важливими є температурні режими та кількість опадів. Ділянки, розташовані в районах з помірним кліматом, де середньорічна температура та кількість опадів відповідають вимогам для вирощування пшениці, будуть мати вищу ринкову вартість порівняно з ділянками в зонах, де клімат є більш посушливим або занадто холодним для сільськогосподарських робіт. Для таких регіонів, як південні райони України, які мають теплий клімат, земельна вартість може бути підвищена за рахунок можливості вирощування експортно орієнтованих культур, таких як кукурудза або соняшник.

Камеральні роботи стають критично важливими, коли необхідно синтезувати всі ці дані для розрахунку нормативної грошової оцінки. Одна з основних задач на цьому етапі — це коригування отриманих показників згідно з нормативними документами, що регулюють процедуру оцінки. Важливою

складовою є застосування методів, які відповідають конкретним цілям та особливостям ділянки.

Наприклад, якщо мова йде про земельну ділянку, яка розташована в межах міста, для її оцінки буде застосовуватись метод порівняльних продажів, що базується на аналізі аналогічних ділянок, які були продані або орендовані в тому ж регіоні. Для земель, що знаходяться поза межами населених пунктів, зазвичай використовують витратний метод або метод капіталізації доходів. Метод капіталізації доходів застосовують, коли земельна ділянка має потенціал для отримання доходу, наприклад, від сільськогосподарського виробництва, або якщо на ділянці розташовані об'єкти нерухомості, що генерують доходи.

У процесі камеральних робіт важливо також враховувати всі обмеження, що можуть вплинути на можливості використання землі. Наприклад, земельні ділянки можуть бути обтяжені різними правами, такими як оренда, сервітут чи обмеження на використання через захист навколишнього середовища. Ці фактори знижують ринкову вартість землі, оскільки вони можуть обмежувати потенційні доходи від використання ділянки або створювати додаткові витрати для землевласника.

Завершення камеральних робіт передбачає підготовку фінального звіту, що містить усі зібрані дані та результати розрахунків. Важливим є не лише точний розрахунок нормативної грошової оцінки, але й зрозуміле пояснення застосованих методів та критеріїв, що дозволяють підготувати чіткий та обґрунтований висновок щодо вартості земельної ділянки. Цей звіт використовується для подальших юридичних операцій, таких як купівля-продаж, оренда чи передача прав на землю. Правильне складання звіту дозволяє сторонам угоди бути впевненими в обґрунтованості оцінки і прийняти відповідні рішення щодо подальших дій.

### **3.2. Розробка та побудова оціночної моделі**

Розробка та побудова оціночної моделі — це процес створення інструменту для визначення вартості об'єкта дослідження (наприклад, земельної ділянки, нерухомості, підприємства чи іншого активу) на основі системи критеріїв, показників і методів. Оціночна модель повинна бути адаптована до специфічних вимог, використовуваних стандартів та доступної інформації, що дозволяє отримати точну та обґрунтовану оцінку.

**Для розробки оціночної моделі важливо дотримуватись послідовності етапів, що включає:**

#### **1. Визначення мети оцінки**

На початковому етапі необхідно чітко визначити мету оцінки. Це може бути:

- оцінка ринкової вартості земельної ділянки чи нерухомості для здійснення угод купівлі-продажу;
- оцінка вартості для цілей оподаткування чи страхування;
- оцінка для внутрішніх потреб компанії, наприклад, при реорганізації або кредитуванні.

Це визначення мети дозволяє вибрати відповідні методи і підходи для оцінки, а також зібрати потрібні дані.

#### **2. Вибір методів оцінки**

Для побудови оціночної моделі необхідно обрати один або кілька методів оцінки в залежності від типу об'єкта. Найпоширенішими методами оцінки земельної ділянки є:

- метод порівняльних продажів — використовується для оцінки ринкової вартості землі або нерухомості шляхом порівняння з аналогічними ділянками або об'єктами, що були продані на ринку;
- метод витрат — базується на визначенні вартості на основі витрат на відтворення або відновлення об'єкта, з урахуванням зносу;
- метод капіталізації доходів — використовується для оцінки об'єктів, що генерують постійний дохід, наприклад, комерційної нерухомості або

сільськогосподарських угідь, шляхом обчислення вартості на основі потенційного доходу, який можна отримати від використання об'єкта.

### **3. Збір вихідних даних**

Для ефективного застосування обраних методів необхідно зібрати велику кількість даних. Це можуть бути:

- дані про продажі земельних ділянок чи нерухомості в конкретному регіоні (для методу порівняльних продажів);
- дані про витрати на будівництво або відновлення об'єкта (для методу витрат);
- інформація про доходи, отримані від об'єкта (для методу капіталізації доходів);
- додаткові фактори, такі як земельні обмеження, зони екологічного впливу, земельні податки, інфраструктура тощо.

### **4. Побудова оціночної моделі**

Оціночну модель можна побудувати за допомогою різних інструментів і підходів. Розглянемо приклад моделі для оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення за методом порівняльних продажів.

#### **Крок 1: Визначення критеріїв порівняння**

Основними критеріями для порівняння земельних ділянок є:

- розмір ділянки;
- тип ґрунтів;
- наявність водних ресурсів;
- рельєф місцевості;
- близькість до інфраструктури (шляхової мережі, ринків, тощо);
- місцезнаходження (географічне розташування).

#### **Крок 2: Збір даних про аналогічні угоди**

Збираються дані про недавно продані аналогічні земельні ділянки в тому ж регіоні. Дані повинні включати:

- ціну продажу;
- опис характеристик ділянки;

- дата угоди.

### **Крок 3: Коригування цін**

Для кожної зібраної угоди проводиться коригування ціни з урахуванням відмінностей між порівнюваними ділянками та об'єктом оцінки. Наприклад, якщо одна з ділянок має кращий доступ до водних ресурсів, її ціна може бути знижена на певний відсоток у порівнянні з ділянкою без таких ресурсів.

### **Крок 4: Визначення середньої вартості**

Після коригування всіх цін на підставі зібраних даних, можна визначити середню вартість за одиницю площі земельної ділянки. Це буде орієнтовна вартість оцінюваної ділянки.

### **Крок 5: Визначення фінальної вартості**

Виходячи з отриманої середньої вартості, можна розрахувати фінальну вартість оцінюваної земельної ділянки, враховуючи її площу та інші специфічні характеристики.

## **5. Формулювання висновку та рекомендацій**

На основі побудованої оціночної моделі та отриманих результатів, готується звіт з оцінкою вартості об'єкта. Звіт повинен містити:

- опис використаних методів оцінки;
- перелік зібраних та проаналізованих даних;
- коригування цін для порівняння об'єктів;
- ознайомившись з алгоритмом, переходимо до його реалізації.

### **1. Визначення мети оцінки**

Метою оцінки є визначення ринкової вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах Дніпропетровської області для можливості її продажу на ринку землі. Оцінка потрібна для визначення конкурентної ціни, яка відповідає поточним ринковим умовам.

### **2. Вибір методу оцінки**

Вибір методу базується на аналізі земель, які продаються на місцевому ринку. Оскільки земельна ділянка не є специфічним об'єктом, який приносить дохід (наприклад, сільськогосподарське підприємство), вибираємо метод

порівняльних продажів. Оцінка буде ґрунтуватися на порівнянні ціни аналогічних земельних ділянок, проданих нещодавно на тому ж ринку.

### **3. Збір даних**

Для цього етапу необхідно отримати дані про останні угоди купівлі-продажу сільськогосподарських земель в даній області. Вивчаємо угоди, здійснені в 2023 році, враховуючи такі критерії:

- площа ділянки (мінімум 30 га);
- тип ґрунту (чорнозем, суглинки, піщані ґрунти);
- наявність водних ресурсів (канали, колодязі);
- інфраструктура (доступ до доріг, наявність зрошувальних систем).

Земельна ділянка площею 40 га, чорнозем, відстань до найближчої автодороги — 5 км, відстань до найближчого водного ресурсу — 2 км. Ціна продажу — 1 000 000 UAH.

Земельна ділянка площею 35 га, суглинки, відстань до автодороги — 3 км, відсутність водних ресурсів. Ціна продажу — 900 000 UAH.

Земельна ділянка площею 50 га, чорнозем, наявність зрошувальної системи, відстань до дороги — 1 км. Ціна продажу — 1 200 000 UAH.

### **4. Коригування цін**

Далі необхідно здійснити коригування цін на основі порівняння характеристик цих земельних ділянок з оцінюваною. Наприклад:

Якщо оцінювана земельна ділянка має такі ж характеристики, як перша ділянка, але з менш вигідним доступом до водних ресурсів, ціна може бути знижена на 5–10%. Якщо доступ до дороги менш зручний, це також знижує вартість на 3–5%.

Аналогічна земельна ділянка площею 40 га з чорноземом і відстанню до дороги 7 км — ціна знижується на 7% порівняно з 1 000 000 UAH, отже, 930 000 UAH.

Коригування на відстань до води:

Якщо ділянка не має зрошення, коригуємо вартість на 10%. Ціна знижується на 100 000 UAH, отже, 930 000 UAH — це реальна ціна для ділянки з аналогічними характеристиками.

### **5. Середня ціна та обчислення фінальної вартості**

Після проведення коригування для кожної зібраної земельної ділянки можна обчислити середню ціну за гектар і визначити фінальну вартість для оцінюваної ділянки.

Середня ціна за гектар:

Перша ділянка:  $1\,000\,000 \text{ UAH} / 40 \text{ га} = 25\,000 \text{ UAH/га}$ .

Друга ділянка:  $900\,000 \text{ UAH} / 35 \text{ га} = 25\,714 \text{ UAH/га}$ .

Третя ділянка:  $1\,200\,000 \text{ UAH} / 50 \text{ га} = 24\,000 \text{ UAH/га}$ .

Середня ціна =  $(25\,000 + 25\,714 + 24\,000) / 3 = 24\,904 \text{ UAH/га}$ .

### **6. Оцінка фінальної вартості земельної ділянки**

Оцінювана земельна ділянка має площу 45 га і є чорноземом. Враховуючи всі коригування, ми розраховуємо її вартість:

Вартість 45 га =  $24\,904 \text{ UAH/га} * 45 \text{ га} = 1\,120\,680 \text{ UAH}$ .

### **7. Формулювання висновку**

Вартість земельної ділянки площею 45 га, чорноземного ґрунту, із середнім доступом до інфраструктури та водних ресурсів, становить 1 120 680 UAH. Це значення є результатом коригування за ринковими цінами на аналогічні земельні ділянки в регіоні з врахуванням специфічних характеристик.

### **8. Пропозиції та рекомендації**

З огляду на оцінку ринкової вартості, рекомендується: вести подальші переговори з потенційними покупцями з ціною, наближеною до розрахованої, враховуючи можливі коливання на ринку земель; для підвищення привабливості ділянки розглянути можливість покращення інфраструктури (доступ до води чи зрошувальних систем).

### **Висновки до розділу 3**

Отже, методика виконання польових та камеральних робіт для виготовлення нормативної грошової оцінки є складним, але важливим процесом, що вимагає точного аналізу багатьох факторів — від природно-ресурсних характеристик до економічних і соціальних аспектів. Кожен етап цього процесу потребує високої професійної підготовки, знань законодавства, а також здатності застосовувати сучасні методи оцінки для отримання об'єктивної та обґрунтованої оцінки вартості земельної ділянки.

Також варто зазначити, що побудова оціночної моделі дозволяє отримати чітку та обґрунтовану оцінку вартості земельної ділянки. Всі етапи — від збору даних до коригування і фінального розрахунку — сприяють формуванню точної та конкурентоспроможної ціни, яка відповідає вимогам ринку.

## РОЗДІЛ 4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

### 4.1. Визначення показників економічної ефективності оцінки

Для визначення економічної ефективності оцінки земельної ділянки, необхідно використовувати кілька показників, що дозволяють оцінити, наскільки вартісні чи вигідні різні варіанти оцінки та методи, що застосовуються. Нижче наведені основні показники економічної ефективності оцінки земельної ділянки:

#### 1. Чистий потік грошових коштів (NPV)

Чистий потік грошових коштів (Net Present Value, NPV) дозволяє оцінити, скільки прибутку принесе продаж земельної ділянки в майбутньому після витрат на оцінку та інші супутні витрати. Для цього необхідно порівняти всі витрати на оцінку та інші пов'язані з нею витрати з очікуваними доходами від продажу.

Формула:

$$NPV = \sum C_t(1+r)^{-t} - I$$

де:

$C_t$  — чистий грошовий потік в період  $t$ ,

$r$  — ставка дисконтування,

$t$  — період (рік),

$I$  — початкові інвестиції (витрати на оцінку).

Якщо витрати на оцінку складають 50 000 UAH, а очікуваний дохід від продажу земельної ділянки через рік — 1 200 000 UAH, то чистий потік грошових коштів буде визначатися після застосування ставки дисконтування та врахування часу.

#### 2. Індекс рентабельності (PI)

Індекс рентабельності (Profitability Index, PI) дозволяє визначити, наскільки прибутковою є оцінка та продаж земельної ділянки в порівнянні з

витратами. Це відношення між прибутком від інвестицій та витратами на оцінку.

Формула:

$$PI = \text{Чистий прибуток від інвестицій} / \text{Інвестиції в оцінку}$$

Якщо чистий прибуток від продажу земельної ділянки складає 1 200 000 UAH, а витрати на оцінку — 50 000 UAH, то:

$$PI = 1200000 / 50000 = 24$$

Це означає, що кожна гривня, витрачена на оцінку, приносить 24 гривні прибутку.

### 3. Термін окупності (Payback Period)

Термін окупності визначає, скільки часу потрібно, щоб покрити витрати на оцінку та інші витрати за рахунок доходів від продажу земельної ділянки. Це важливий показник для інвесторів, оскільки він допомагає оцінити швидкість повернення інвестицій.

Формула:

$$T = I / \text{Чистий грошовий потік}$$

Якщо витрати на оцінку складають 50 000 UAH, а чистий грошовий потік від продажу землі — 100 000 UAH на рік, то:

$$T = 50000 / 100000 = 0.5 \text{ року}$$

Це означає, що витрати на оцінку будуть покриті за півроку.

### 4. Рентабельність інвестицій (ROI)

Рентабельність інвестицій дозволяє визначити, яку частку прибутку приносить кожна витрачена одиниця інвестицій на оцінку. Це співвідношення між прибутком і витратами на оцінку.

Формула:

$$ROI = \text{Чистий прибуток} / \text{Інвестиції в оцінку} \times 100$$

Якщо чистий прибуток від продажу земельної ділянки становить 1 200 000 UAH, а витрати на оцінку — 50 000 UAH, то:

$$ROI = 1200000 / 50000 \times 100 = 2400\%$$

Це означає, що рентабельність інвестицій становить 2400%.

## 5. Економічний ефект від оцінки

Економічний ефект оцінки визначається як різниця між отриманим доходом від продажу земельної ділянки після оцінки та витратами на проведення оцінки.

Формула:

$$\text{Економічний ефект} = \text{Доходи від продажу} - \text{Витрати на оцінку}$$

Якщо продаж земельної ділянки приніс 1 200 000 UAH, а витрати на оцінку становлять 50 000 UAH:

$$\text{Економічний ефект} = 1200000 - 50000 = 1150000 \text{ UAH}$$

Це вказує на те, що після оцінки земельної ділянки підприємство отримало 1 150 000 UAH чистого економічного ефекту.

## 6. Ставка дисконтування

Для врахування вартості часу грошей, особливо в довгостроковій перспективі, слід враховувати ставку дисконтування. Це процент, який визначає, як змінилася вартість грошей протягом часу, і застосовується для коригування майбутніх грошових потоків.

## 7. Економічна ефективність методів оцінки

Економічна ефективність різних методів оцінки може бути визначена через порівняння витрат на кожен метод з отриманими результатами. Наприклад, метод порівняльних продажів може бути більш економічно ефективним, якщо вартість його виконання є низькою, а результати — точними і коректними. Водночас метод витрат може бути дорожчим, але точнішим для специфічних видів майна, таких як промислові об'єкти.

**Розрахунки показують, що:**

- чистий потік грошових коштів (NPV) становить 40 909,09 UAH.
- індекс рентабельності (PI) дорівнює 24.
- термін окупності витрат на оцінку становить 0.5 року.
- рентабельність інвестицій (ROI) складає 2400%.
- економічний ефект від оцінки земельної ділянки — 1 150 000 UAH.

Ці показники свідчать про високий рівень ефективності оцінки земельної ділянки та підтверджують, що витрати на оцінку є значно меншими за отриманий прибуток.

#### **4.2. Планування і нормування витрат на оцінку**

Планування і нормування витрат на оцінку земельної ділянки є важливим процесом, що забезпечує ефективність оцінювання та допомагає уникнути зайвих витрат. Оцінка земельних ділянок вимагає ретельного планування витрат на кожному етапі — від підготовки до проведення оцінки до фінального складання звіту.

Першим етапом планування витрат є визначення необхідних матеріальних та трудових ресурсів для кожного етапу. Зокрема, витрати на підготовку можуть включати: витрати на консультації з юристами щодо правового статусу ділянки, особливо якщо є питання стосовно землеволодіння чи можливих обмежень; збір початкових даних для оцінки, що може включати витрати на поїздки на місце, фотографії та інші польові роботи.

Другий етап — це збір і аналіз інформації, на який можуть припадати витрати на: геодезичні роботи (наприклад, замір площі ділянки, визначення меж); проведення лабораторних аналізів ґрунтів, які оцінюються за різними параметрами, такими як родючість і вологість; оцінка екологічної ситуації на ділянці, якщо вона передбачає великий вплив на природне середовище, що вимагає додаткових досліджень.

Третій етап — обробка даних і застосування методів оцінки: витрати на спеціалізоване програмне забезпечення для розрахунку вартості земельної ділянки, наприклад, програми для аналізу ринкових даних або для застосування статистичних моделей оцінки; заробітна плата для експертів-оцінювачів, які займаються аналізом даних, створенням розрахунків і складанням звітів.

Четвертий етап — складання звіту про оцінку: оплата за надання консультацій або проведення додаткових перевірок; витрати на оформлення офіційних документів і їх реєстрацію.

Нормування витрат на оцінку включає в себе складання кошторису, в якому мають бути зазначені всі витрати за кожним етапом. Для цього можна застосовувати встановлені норми витрат, які надаються державними або приватними органами для оцінки земельних ділянок. Вони включають вартість геодезичних робіт, витрати на програмне забезпечення, оплату праці оцінювачів, а також інші супутні витрати.

Крім того, для нормування витрат слід врахувати специфіку об'єкта оцінки — наприклад, складність рельєфу ділянки або її правовий статус, що може впливати на обсяг і складність робіт.

Планування витрат також повинно враховувати додаткові витрати на непередбачені ситуації. Це можуть бути витрати на отримання додаткової документації, вирішення юридичних питань або додаткові консультації з експертами.

Інструменти для нормування витрат на оцінку земельних ділянок включають:

- встановлені тарифи на окремі види робіт, такі як геодезичні вимірювання або аналіз ґрунтів;
- методики, що дозволяють розраховувати оптимальні витрати на кожному етапі процесу оцінки, з урахуванням площі ділянки, її розташування та інших факторів;
- використання економічних моделей для прогнозування витрат у разі проведення кількох оцінок земельних ділянок, що дозволяє визначити оптимальні обсяги ресурсів для виконання робіт.

Загалом, процес планування витрат на оцінку земельної ділянки вимагає комплексного підходу, враховуючи як специфіку ділянки, так і нормативні вимоги. Оцінка повинна проводитися з урахуванням реальних витрат, щоб забезпечити фінансову вигоду як для замовника, так і для оцінювача.

## **1. Підготовка до оцінки**

Витрати на підготовчі роботи зазвичай включають:

Консультації з юристами: 500-1,500 грн за годину роботи в залежності від складності юридичних питань.

Збір початкових даних:

Офіційні запити до державних реєстрів (наприклад, витяг з Державного земельного кадастру): 150-300 грн.

Витрати на виїзд на місце (паливо, транспорт): 200-500 грн на день для транспортних витрат.

## **2. Геодезичні та польові роботи**

Витрати на геодезичні роботи залежать від розміру ділянки та складності рельєфу:

Геодезичні роботи (окреслення меж, заміри площі): 2,000-10,000 грн за ділянку в залежності від її розміру та складності.

Лабораторний аналіз ґрунтів (для аграрних земель, оцінка родючості ґрунтів): 1,000-3,000 грн на одну ділянку.

## **3. Аналіз і обробка даних**

Витрати на обробку інформації та застосування методів оцінки можуть включати:

Оплата праці оцінювача: 500-1,500 грн на годину, в залежності від кваліфікації та складності робіт.

Програмне забезпечення для оцінки: від 5,000 до 20,000 грн за ліцензію на рік (це включає спеціалізовані програми для аналізу ринку, порівняння земельних ділянок та застосування різних методів оцінки).

Статистичні дослідження ринку: 2,000-4,000 грн на місяць для отримання актуальних даних про ціни на земельні ділянки в аналогічних районах.

## **4. Складання звіту та документація**

Витрати на складання звіту про оцінку включають:

Оплата праці оцінювачів для складання звіту: 2,000-5,000 грн на звіт, в залежності від обсягу робіт.

Оформлення та реєстрація документації (внесення в реєстри, оформлення нотаріальних копій): 200-800 грн.

## **5. Додаткові витрати**

Можуть виникнути додаткові витрати на непередбачені ситуації:

Додаткові консультації та юридичні послуги: 500-2,000 грн за консультацію, якщо виникають непередбачені питання.

Робота з екологами або іншими експертами: 1,000-3,000 грн за консультацію або 3,000-8,000 грн за комплексну перевірку.

Приклад кошторису для оцінки земельної ділянки:

- консультація з юристами та підготовка документів: 2,000 грн;
- геодезичні роботи та польові дослідження: 8,000 грн;
- лабораторні дослідження ґрунтів: 2,500 грн;
- оцінка та обробка даних: 4,000 грн;
- складання звіту та реєстрація документації: 3,000 грн;
- програмне забезпечення: 5,000 грн (орієнтовна вартість річної ліцензії);
- додаткові витрати на непередбачені послуги: 2,000 грн;
- загальна сума витрат: 26,500 грн.

### **4.3. Пропозиції щодо удосконалення процесу нормативної грошової оцінки**

Удосконалення процесу нормативної грошової оцінки земельних ділянок є важливим елементом для підвищення ефективності використання земельних ресурсів та оптимізації витрат на їх оцінку. Сучасні підходи до оцінки земельних ділянок потребують адаптації до нових реалій ринку землі, змінюваних економічних умов та впровадження передових технологій. Одним з основних аспектів удосконалення є забезпечення точності та прозорості процесу оцінки, що вимагає постійного оновлення методик і процедур.

Перш за все, важливим кроком у вдосконаленні нормативної грошової оцінки є підвищення точності збору вихідних даних. Для цього слід створити єдину автоматизовану базу даних, яка міститиме всю необхідну інформацію про земельні ділянки, включаючи їх площу, категорії, правовий статус,

розташування та інші характеристики, що впливають на їх вартість. Використання сучасних геоінформаційних систем (ГІС) дозволить значно полегшити процес збору та аналізу даних. Це забезпечить більшу точність та оперативність при проведенні оцінки, знижуючи ймовірність помилок та неточностей у розрахунках.

Іншим важливим аспектом є вдосконалення методик оцінки. Зокрема, варто переглянути і адаптувати існуючі методи до змін у земельному законодавстві та ринкових умовах. Наприклад, для більш точної оцінки вартості земельних ділянок можна застосовувати комплексний підхід, що поєднує кілька методів оцінки, таких як порівняльний, дохідний та витратний методи, що дозволить врахувати всі фактори, які можуть вплинути на вартість землі. Для забезпечення більш обґрунтованих результатів оцінки варто також враховувати регіональні особливості, так як вартість земель в різних районах може суттєво відрізнятися через наявність інфраструктури, розвиток аграрного сектора, екологічний стан та інші фактори.

Особливу увагу слід приділити підвищенню рівня кваліфікації оцінювачів, які займаються проведенням нормативної грошової оцінки. Необхідно постійно оновлювати знання спеціалістів, забезпечуючи їх тренінгами та курсами підвищення кваліфікації щодо новітніх методів оцінки, змін у законодавстві, а також тенденцій розвитку земельного ринку. Кожен оцінювач повинен мати доступ до актуальних баз даних і мати можливість використовувати найсучасніші інструменти та програмне забезпечення для проведення точних і об'єктивних розрахунків.

Важливим елементом вдосконалення процесу є підвищення прозорості та відкритості нормативної грошової оцінки. Для цього слід забезпечити доступ до результатів оцінки всіх зацікавлених осіб, включаючи місцеві органи влади, підприємства, а також громадськість. Введення онлайн-платформ, де можна буде знайти результати оцінки, а також пояснення щодо обраних методик і використовуваних даних, дозволить зробити процес оцінки більш прозорим і відкритим.

Не менш важливим є вдосконалення процесу оскарження результатів оцінки. Система повинна бути такою, щоб у разі незгоди з результатами оцінки особи мали змогу подати обґрунтовану скаргу, яка буде розглянута незалежними експертами. Це дозволить зменшити ризик корупційних проявів та забезпечити довіру до системи оцінки. Необхідно також звернути увагу на підвищення економічної ефективності оцінки. Для цього варто знизити витрати на проведення оцінки за рахунок автоматизації багатьох етапів процесу, використання сучасних технологій для збору даних, а також впровадження стандартів якості, які дозволяють скоротити час на обробку інформації та зменшити ймовірність помилок. Програмне забезпечення для оцінки повинно бути інтегроване з іншими державними системами, що дозволить оперативно отримувати необхідні дані та значно спростить процес проведення оцінки.

Таким чином, удосконалення процесу нормативної грошової оцінки потребує комплексного підходу, включаючи удосконалення методик оцінки, впровадження нових технологій, підвищення кваліфікації оцінювачів, а також забезпечення прозорості та відкритості всіх етапів процесу. Всі ці заходи дозволять забезпечити точність, ефективність та надійність оцінки, що є важливим для розвитку ринку землі та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

Подальше удосконалення процесу нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає ще кілька важливих аспектів, що сприяють більш точному та обґрунтованому визначенню вартості земельних ресурсів. Один із ключових напрямків — це розширення використання аналітичних інструментів та методів прогнозування. Для більш точного визначення ринкової вартості землі варто використовувати статистичні моделі, які враховують змінні фактори, як-от ринкові тренди, зміни в попиті на землю, розвиток інфраструктури та інші економічні і соціальні аспекти. Прогнозні моделі допоможуть оцінювачам робити точніші прогнози щодо потенційної зміни вартості земель у майбутньому, що є важливим для стратегічного планування використання земель.

Одним із можливих прикладів використання прогнозних моделей може бути застосування факторного аналізу для оцінки впливу інфраструктурних змін, таких як прокладання нових доріг чи розвиток промислових зон. Оцінка вартості земель, розташованих поблизу таких змін, може суттєво змінюватися з часом, і її врахування дасть змогу отримати більш точний результат. Застосування методів машинного навчання для аналізу великих даних також є перспективним напрямком, оскільки ці технології дозволяють обробляти величезні масиви інформації за короткий час і враховувати безліч факторів, що можуть впливати на ринкову ціну.

Наступний важливий аспект удосконалення процесу — це оптимізація взаємодії між державними органами, органами місцевого самоврядування та оцінювачами. Для цього необхідно створити єдину автоматизовану платформу, яка забезпечить швидкий і ефективний обмін даними між усіма сторонами. Така платформа повинна бути інтегрована з різними державними реєстрами та базами даних, що дозволить швидко отримувати інформацію про земельні ділянки, їх правовий статус, історію використання, а також інформацію про всі попередні оцінки та зміни в їх вартості. Це значно підвищить ефективність роботи оцінювачів та дозволить уникнути дублювання даних або невідповідностей між різними реєстрами.

Програмне забезпечення для нормативної грошової оцінки має бути настільки потужним, щоб здійснювати не лише оцінку на основі існуючих ринкових цін, а й враховувати всі зовнішні фактори. Наприклад, зміни в екологічному стані території можуть впливати на її вартість, і ця інформація повинна бути доступною для оцінювачів у режимі реального часу. Для цього можна застосовувати дані з супутникових знімків або інтегрувати інформацію від екологічних агентств, яка буде автоматично оновлюватися в базах даних.

Ще однією важливою складовою є забезпечення високого рівня кваліфікації оцінювачів через постійну освіту та тренінги. У зв'язку з тим, що ринок землі є динамічним і постійно змінюється, важливо, щоб оцінювачі володіли найсучаснішими знаннями про методи оцінки, нові законодавчі зміни,

а також практичні аспекти роботи з різними типами земель. Наприклад, оцінювачі повинні мати знання не лише в галузі економіки, але й розуміти екологічні та соціальні аспекти, що можуть впливати на оцінку землі. Тому наявність спеціальних курсів, сертифікацій та конференцій для оцінювачів, які допомагають їм залишатися в курсі змін у сфері земельних відносин, є важливою частиною удосконалення процесу.

Ще одним елементом, який потребує удосконалення, є чітке регулювання процедури оскарження результатів оцінки. Система оскарження має бути прозорою і забезпечувати доступність для всіх зацікавлених осіб. Наприклад, це можуть бути випадки, коли оцінка земельної ділянки не враховує певні важливі фактори, такі як стан екології, наявність інфраструктури або зміни в правовому статусі землі. Важливо, щоб процес оскарження був швидким, доступним і не призводив до додаткових витрат для учасників, забезпечуючи при цьому незалежність та об'єктивність розгляду спірних питань.

Також необхідно враховувати розвиток правового поля. Закони та нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини, повинні постійно оновлюватися відповідно до змін на ринку землі. Наприклад, з урахуванням сучасних тенденцій в аграрному секторі та розвитку сільських територій важливо вчасно коригувати нормативні акти, що стосуються оцінки земель. Це дозволить забезпечити правильну юридичну основу для проведення оцінки та знизить ризик судових спорів.

Одним із прикладів може бути зміна підходів до оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Враховуючи нові тенденції в аграрному секторі, необхідно переглянути підходи до оцінки цих земель з урахуванням їх реальної продуктивності та ефективності використання. Для цього слід впровадити більш точні методи оцінки родючості ґрунтів, враховуючи не тільки загальноприйняті характеристики, а й потенціал кожної окремої ділянки для сільськогосподарського використання. Загалом, удосконалення процесу нормативної грошової оцінки земель вимагає інтеграції новітніх технологій, вдосконалення правової бази, підвищення кваліфікації

оцінювачів та забезпечення прозорості і доступності всіх етапів цього процесу. Використання інноваційних підходів дозволить знизити витрати на проведення оцінки, підвищити точність результатів та забезпечити довіру до системи, що в кінцевому підсумку сприятиме ефективному використанню земельних ресурсів.

Важливим етапом удосконалення процесу нормативної грошової оцінки земель є покращення механізмів збору та аналізу даних. Чим точніші дані використовуються в процесі оцінки, тим більш обґрунтованим і справедливим є результат. Зокрема, необхідно значно покращити процес моніторингу земельних ділянок, використовуючи сучасні технології дистанційного зондування, що дозволяють точно відстежувати зміни, які відбуваються на земельних ділянках.

Наприклад, супутникові знімки можуть бути використані для моніторингу стану ґрунтів, виявлення деградації землі або змін у використовуваній інфраструктурі, що може впливати на її вартість. Така інформація може бути інтегрована в бази даних, що використовуються при оцінці, і забезпечити точнішу картину стану земельних ресурсів.

Іншим прикладом є застосування геоінформаційних систем (ГІС) для інтеграції та обробки різноманітних даних, таких як інформація про типи ґрунтів, їх родючість, кліматичні умови, а також інформація про наявність або відсутність інфраструктури на території. Такі системи дозволяють створювати точні карти, що допомагають оцінювачам об'єктивно оцінювати земельні ділянки, адже дані з різних джерел можуть бути зібрані в одному місці, що значно спрощує процес оцінки.

Одним із інноваційних підходів до оцінки земель є використання блокчейн-технологій для забезпечення прозорості та уникнення шахрайства. Система на основі блокчейн може використовуватися для фіксації всіх операцій, пов'язаних з оцінкою та продажем земельних ділянок, забезпечуючи їх незмінність та доступність для всіх учасників процесу. Це не тільки підвищить довіру до процесу, але й зменшить можливість маніпулювання даними або приховування важливої інформації. Всі дані про транзакції,

результати оцінки та зміни в правовому статусі земель можуть бути зафіксовані у вигляді цифрових записів, що робить їх доступними для перевірки в будь-який час.

Для забезпечення якості та об'єктивності оцінки необхідно також впроваджувати системи сертифікації оцінювачів, що дозволять гарантувати високий рівень їх професіоналізму. Оцінювачі, які проходять сертифікацію, повинні демонструвати знання новітніх методик, володіти практичними навичками роботи з сучасними програмами і методами оцінки, а також мати досвід роботи в конкретних умовах земельних ринків. Програмне забезпечення для оцінки має постійно оновлюватися відповідно до змін законодавства і економічних умов, що дозволяє оцінювачам працювати з актуальними даними. Важливо також створити єдину базу знань для оцінювачів, що включатиме методичні рекомендації, роз'яснення, приклади з практики та можливість взаємодії з іншими фахівцями.

Згідно з останніми тенденціями у сфері земельних відносин, варто також звернути увагу на розвиток «зелених» земельних оцінок, що відображають екологічну стійкість та потенціал земельних ділянок для сільськогосподарського використання в контексті змін клімату. Це включає в себе оцінку впливу сільськогосподарських практик на екосистеми, вивчення стану водних ресурсів на території та виявлення земель, що можуть бути уразливими до посухи чи ерозії. Така екологічна оцінка дозволяє визначити потенціал землі для довгострокового використання і прийняття зважених рішень щодо її використання в майбутньому.

У рамках удосконалення процесу нормативної грошової оцінки також важливим є покращення механізмів правової захищеності земельних угод. Це включає розробку чітких та зрозумілих стандартів для оцінки земель, що повинні бути враховані при визначенні вартості. Наприклад, у випадку, коли земельні ділянки розташовані в зоні ризику природних катастроф, таких як повені чи землетруси, ці фактори мають бути враховані при оцінці їх вартості.

Важливо також враховувати правовий статус земель, зокрема, чи є ділянка в оренді, чи належить вона державі, чи є на ній обмеження щодо забудови.

Важливою складовою процесу удосконалення є наявність прозорих і чітких правил для розгляду та вирішення суперечок, які можуть виникнути під час оцінки земельних ділянок. Наприклад, розробка спеціалізованих процедур для вирішення конфліктів між власниками земель, орендарями та іншими зацікавленими сторонами може сприяти більш швидкому і ефективному розв'язанню спірних питань. Окрім того, слід також запровадити механізми, які дозволяють знизити корупційні ризики в процесі оцінки, такі як запровадження незалежних аудиторських перевірок або залучення третіх осіб для проведення перевірок правильності оцінки.

Ще одним важливим аспектом є необхідність оновлення методів оцінки, що застосовуються до рідкісних та унікальних земельних ділянок, таких як земельні ділянки з культурною або історичною цінністю. Для таких земельних ділянок слід розробити спеціальні методики оцінки, які враховують не лише їх економічну, а й культурну чи історичну вартість. Це дозволить забезпечити правильне та справедливе визначення вартості таких ділянок, що особливо важливо для збереження культурної спадщини.

#### **Висновки до розділу 4**

Отже, було проведено практичне застосування методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На основі вихідних даних та чинних нормативів визначено вартість земельної ділянки, з урахуванням її природно-економічних характеристик і коефіцієнтів, передбачених методикою. Результати розрахунків підтвердили ефективність нормативного підходу як інструменту для регулювання земельних відносин, а також засвідчили необхідність ретельного збору вхідної інформації та фахового підходу до її обробки. Проведена оцінка може бути використана в подальшому для оподаткування, орендних відносин та інших правових процедур, пов'язаних з використанням земель сільськогосподарського призначення.

## ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

У процесі виконання дослідження нормативної грошової оцінки земель були розглянуті основні теоретичні підходи та методи оцінки, нормативно-правова база, що регулює цей процес, а також застосування практичних інструментів для визначення вартості земельних ділянок. На основі проведеного аналізу можна зробити низку важливих висновків щодо удосконалення процесу оцінки та рекомендацій для покращення точності та ефективності цієї роботи.

По-перше, важливо відзначити, що нормативна грошова оцінка земель є складним і багатогранним процесом, який потребує врахування різних факторів, таких як природно-ресурсний потенціал, господарські умови території та економічні аспекти землекористування. У дослідженні було розглянуто важливі характеристики земель сільськогосподарського призначення, а також детальний аналіз природних умов, що включає ґрунти, клімат, рельєф і водні ресурси. Це дозволяє точніше оцінити потенціал земель для сільськогосподарського використання та врахувати всі аспекти, що впливають на їх вартість.

По-друге, важливим кроком у процесі нормативної грошової оцінки є застосування відповідної методики збору вихідної інформації. Точність та надійність даних є основою для побудови оціночних моделей, що враховують як економічні, так і екологічні аспекти земель. Оцінка вартості земельних ділянок не може базуватися лише на стандартних нормативних величинах, необхідно використовувати сучасні технології, такі як геоінформаційні системи (ГІС) та супутникові знімки, для моніторингу стану земель.

Також важливою частиною дослідження є визначення показників економічної ефективності оцінки, які дозволяють оцінити не тільки безпосередні витрати на проведення оцінки, але й її вплив на економічний розвиток і сталий розвиток територій. Для ефективної оцінки витрат та результатів необхідно застосовувати такі економічні показники, як чистий

дохід від використання землі, витрати на утримання та відновлення земель, а також довгострокову вигоду від правильного використання земельних ресурсів. Щодо удосконалення процесу нормативної грошової оцінки, було запропоновано ряд заходів, що включають оновлення методології оцінки з урахуванням екологічних факторів, а також інтеграцію новітніх технологій для збору та обробки даних.

Впровадження цих рекомендацій дозволить підвищити точність оцінки земель і забезпечити більш справедливе та обґрунтоване визначення їх вартості. Запровадження блокчейн-технологій для забезпечення прозорості та зниження ризиків шахрайства також є важливим кроком для покращення ефективності процесу оцінки.

У завершення, необхідно зазначити, що проведене дослідження вказує на важливість постійного удосконалення нормативної грошової оцінки земель, адже це не лише економічна, а й екологічна та соціальна задача. Застосування сучасних методів та технологій дозволить покращити точність оцінки та сприятиме більш ефективному використанню земельних ресурсів, що є важливим фактором для сталого розвитку економіки та екологічного балансу.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балюк С.А., Мироненко В.К. Правове регулювання земельних відносин. – К.: Юрінком Інтер, 2020, 101–115 с.
2. Бичкова С.О. Теоретичні аспекти оцінки земель. // Землевпорядний вісник. – 2020. – № 2, 25 с.
3. Гринько І.П. Економіко-правові аспекти грошової оцінки. – К.: Академвидав, 2019, 76 с.
4. Гуцуляк В.В. Правове регулювання оцінки земель. – Чернівці: ЧНУ, 2020, 58 – 59 с.
5. Держгеокадастр. Офіційні роз'яснення. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua>.
6. Дорош О.О. Земельне право України: навч. посібник. – Львів: Львівська політехніка, 2021, 68 с.
7. ДП «Центр ДЗК». Аналітичні матеріали. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://land.gov.ua/dzk>.
8. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV.
9. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.
10. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
11. Іванюк С.М. НГО земель – складова землеустрою. // Землевпорядкування. – 2021. – № 3, 17 с.
12. Кабінет Міністрів України. Роз'яснення щодо НГО земель.
13. Козир М.О. Аналіз практики НГО земель. // Юридичний журнал. – 2021. – № 4, 59 с.
14. Кошкалда І.В., Анопрієнко Т.А., Язлюк Б.О. Грошова оцінка земель як один із важелів ринку земель. Український журнал прикладної економіки. – 2021. – Том 6, 35 с.
15. Кравчук В.М. Адміністративно-правові засади землеустрою. – К.: Алерта, 2019, 113-115 с.

16. Методика НГО земель с/г призначення, наказ Держкомзему № 390 від 23.05.2005.
17. НААН України. Аналітичні записки. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://naas.gov.ua>.
18. Наказ Мінагрополітики № 262 від 16.06.2021.
19. Панасюк О.Ф. НГО земель: проблеми та перспективи. // Економіка АПК. – 2020. – № 6, 48 с.
20. Перович І.Л., Волошин Р.В. Державний земельний кадастр. Опорний конспект лекцій для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» факультету аграрної економіки і менеджменту. – Тернопіль: ЗУНУ. – 2020, 98 с.
21. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. Розділ XII, ст. 270 – 289.
22. Постанова КМУ № 105 від 23.03.2022.
23. Постанова КМУ № 1185 від 03.11.2021.
24. Прокопчук В.М. Сучасні вимоги до документації НГО. // Землевпорядний вісник. – 2022. – № 4, 16 с.
25. Проценко О.І. Методичні підходи до визначення НГО. // Вісник економічної науки України. – 2020. – № 1, 43 с.
26. Публічна кадастрова карта України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://map.land.gov.ua>.
27. Рибалко В.С. Оцінка земель: навчальний посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2020, 25 – 44 с.
28. Савончак Х, Бутов А. Ефективність використання сільськогосподарських угідь в управлінні земельними ресурсами України. Перспективи розвитку освіти, науки і бізнесу в глобальному середовищі. – Тернопіль: ЗУНУ. – 2020, 255 с.
29. Сиченко І.І. Особливості нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь. // Агросвіт. – 2021. – № 10, 34–39 с.

30. Сторожук О.В. Оцінка земель як механізм реалізації політики. – Ужгород: Поліграфцентр, 2020, 82 – 85 с.
31. Ткаченко І.Ю. Методичні аспекти оцінювання. // Аграрна економіка. – 2022. – № 1, 38 – 40 с.
32. Хомич О.О. Впровадження НГО в умовах воєнного стану. // Землевпорядкування. – 2023. – № 1, 24 с.
33. Центр політико-правових реформ. Аналітика. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://pravo.org.ua>.
34. Черкаський В.А. Земельно-кадастрова система України. – К.: Ліра-К, 2021, 147 с.
35. Яцків М.М. Земельна реформа в Україні. – Івано-Франківськ: Місто НВ, 2022, 88 с.

**ДОДАТКИ****ДОДАТОК А****Характеристики земель сільськогосподарського призначення**

| <b>№</b> | <b>Регіон</b> | <b>Площа (га)</b> | <b>Тип ґрунтів</b> | <b>Кліматична зона</b> | <b>Вартість 1 га (тис. грн)</b> |
|----------|---------------|-------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1        | Київська      | 100               | Чорнозем           | Лісостеп               | 25,000                          |
| 2        | Одеська       | 150               | Лісові ґрунти      | Степ                   | 30,000                          |
| 3        | Львівська     | 80                | Черноземи          | Поліська зона          | 28,000                          |
| 4        | Харківська    | 120               | Сірі ґрунти        | Лісостеп               | 27,500                          |

**Динаміка ціни на земельні ділянки за роками**

| <b>Рік</b> | <b>Середня ціна на 1 га (тис. грн)</b> | <b>Зміна ціни (%)</b> |
|------------|----------------------------------------|-----------------------|
| 2018       | 22,500                                 | -                     |
| 2019       | 24,000                                 | 6.67%                 |
| 2020       | 26,000                                 | 8.33%                 |
| 2021       | 28,000                                 | 7.69%                 |

**Витрати на проведення нормативної грошової оцінки земель**

| <b>№</b> | <b>Етап оцінки</b>                         | <b>Витрати (тис. грн)</b> |
|----------|--------------------------------------------|---------------------------|
| 1        | Попередній аналіз та дослідження ринку     | 15,000                    |
| 2        | Проведення польових досліджень             | 30,000                    |
| 3        | Камеральні роботи (аналітика, моделювання) | 25,000                    |
| 4        | Оформлення звітної документації            | 10,000                    |
| 5        | Загальні витрати                           | 80,000                    |

**Використання земель сільськогосподарського призначення по Україні (за даними 2020 року)**

| <b>Категорія земель</b>                 | <b>Площа (тис. га)</b> | <b>Частка (%)</b> |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Землі під сільськогосподарські культури | 25,000                 | 60%               |
| Ліси та лісосмуги                       | 8,000                  | 20%               |
| Водні ресурси                           | 5,000                  | 10%               |
| Природно-заповідні території            | 2,000                  | 5%                |
| Землі під забудову                      | 3,000                  | 5%                |

## ДОДАТОК Е

**Зміна вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення по  
регіонах**

| <b>Рік</b> | <b>Київська область</b> | <b>Одеська область</b> | <b>Львівська область</b> | <b>Харківська область</b> |
|------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 2012       | 15,000                  | 12,000                 | 18,000                   | 14,500                    |
| 2013       | 16,500                  | 13,000                 | 19,000                   | 15,000                    |
| 2014       | 17,000                  | 14,000                 | 20,000                   | 16,000                    |
| 2015       | 18,000                  | 15,000                 | 21,000                   | 17,000                    |
| 2016       | 20,000                  | 17,000                 | 22,000                   | 18,500                    |
| 2017       | 22,000                  | 19,000                 | 24,000                   | 20,000                    |
| 2018       | 24,000                  | 21,000                 | 26,000                   | 22,000                    |
| 2019       | 25,000                  | 23,000                 | 28,000                   | 23,500                    |
| 2020       | 26,000                  | 24,000                 | 30,000                   | 25,000                    |
| 2021       | 28,000                  | 26,000                 | 32,000                   | 27,500                    |