

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

БАЛЬЧОС Михайло Ярославович

Використання відомостей державного земельного кадастру
при оцінці земель // Use of state land cadastre information in land
valuation

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма - Геодезія та землеустрій

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЗ-41
М. Я. Бальчос

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

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

" ____ " _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1 ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ВИДИ	5
1.1 Історія розвитку оцінки земель України та її види	5
1.2 Порядок проведення оцінки земель	12
1.3 Порядок погодження документації для оцінки земель	17
Висновки до розділу 1	20
РОЗДІЛ 2 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРИ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ	22
2.1 Порядок використання карт, матеріалів інвентаризації та іншої документації із землеустрою при оцінці земель	22
2.2 Форма б – зем особливості використання	27
Висновки до розділу 2	30
РОЗДІЛ 3 НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ СТАРИЙ ТАРАЖ.	32
3.1 Характеристика сучасного стану населеного пункту	32
3.2 Розрахунок нормативно грошової оцінки земель населеного пункту	35
3.3 Характеристика локальних факторів оцінки	40
3.4 Розрахунок нормативно грошової оцінки сільськогосподарських угідь	43
Висновки до розділу 3	51
ВИСНОВКИ	52
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	54

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасна економічна та соціальна сфери діяльності суттєво залежить від раціонального використання земельних ресурсів. Оцінка земель є важливою складовою процесу управління земельними відносинами та розвитку територій. Водночас, для здійснення об'єктивної та компетентної оцінки земельних ділянок необхідно мати доступ до інформації, що відображає їхні характеристики, стан та інші важливі параметри. Актуальність дослідження зумовлена необхідністю вдосконалення методів оцінки земель з урахуванням специфіки земельного фонду України та розвитку інструментів земельного кадастру. Враховуючи сучасні тенденції цифровізації та інтеграції геоінформаційних систем, виникає потреба у розробці нових підходів до використання відомостей Державного земельного кадастру (ДЗК) для забезпечення прозорості та ефективності оцінки земельних ділянок.

ДЗК є одним з ключових інструментів, що забезпечує збір, зберігання та надання інформації про земельні ресурси. Відомості ДЗК включають різноманітну інформацію про земельні ділянки, таку як їх місцезнаходження, межі, площа, цільове призначення, власники та користувачі земель, а також нормативну грошову оцінку земель. Ця інформація є надзвичайно важливою для проведення оцінки земель, оскільки дозволяє здійснювати комплексний аналіз земельних ділянок та їх характеристик.

Ефективне використання відомостей ДЗК при оцінці земельних ділянок сприяє прийняттю обґрунтованих управлінських рішень, зокрема у сфері земельних відносин, містобудування, екологічної безпеки та економічного розвитку. Застосування сучасних методів і технологій обробки даних ДЗК забезпечує точність та актуальність оцінки земель, що є основою для визначення ринкової вартості земельних ділянок, обґрунтування ставок орендної плати, розрахунку податків та зборів, а також для проведення операцій купівлі-продажу земельних ділянок.

Мета даної дипломної роботи полягає у дослідженні можливостей та особливостей використання відомостей, що містяться в Державному

земельному кадастрі, при проведенні оцінки земельних ділянок. Дослідження відображає актуальність та практичну значимість використання ДЗК у процесі оцінки земель, а також сприяє удосконаленню методик та підходів до цього процесу.

Об'єктом дослідження є нормативно грошова оцінка населеного пункту.

Предметом дослідження є методика виконання нормативно грошової оцінки земель.

У роботі будуть розглянуті теоретичні засади оцінки земель, розглянуті особливості Державного земельного кадастру та визначені можливості його використання при оцінці земельних ділянок. Робота також передбачає проведення дослідження на прикладі конкретних земельних об'єктів з метою практичної перевірки та обґрунтування використання відомостей ДЗК у процесі оцінки.

РОЗДІЛ 1

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ВИДИ

1.1 Історія розвитку оцінки земель України та її види

Завжди в історії людство приділяло особливу увагу землі, розглядаючи її як важливе середовище для існування та джерело ресурсів, що потребує правильного розподілу та використання. Земля завжди привертала увагу як унікальний об'єкт, що вимагає оцінки й оцінки її природних та суспільних характеристик. Кожне покоління ставило перед собою питання земельних реформ і оцінки земель. З історичним розвитком продуктивних сил і технологічним прогресом змінювалася методологія оцінки, змінюючи її парадигму залежно від умов земельної власності. Оцінка землі завжди була важливим інструментом у регулюванні земельних відносин, особливо в сільському господарстві [1].

Земельно-оціночні роботи на території України мають давню історію, яка пов'язана з різними країнами, що панували на цих землях, такими як Австро-Угорщина, Польща, Румунія та Чехословаччина. Проведення оцінки землі виникало з інтересів пануючих держав та практичних потреб власників землі.

В історії українських земель проведення бонітування ґрунтів почалося ще у XVI столітті. Ці роботи були пов'язані з потребами фіскальних оподаткувань та військових призовів. Дані про якість землі використовувалися при розподілі земель на період служби в армії.

Упродовж кількох століть земельно-оціночні роботи в Україні, проводилися головним чином для фіскальних цілей та для зміцнення земельних володінь поміщиків та дворянства. Після скасування кріпосного права та розвитку капіталістичних земельних відносин, а також з масовими переділами земель, з'явилася потреба у розробці нових методичних положень щодо оцінки земель.

Початок формування стандартів грошової оцінки земель припадає на 1995 рік. Кожен рік ці оцінки індексувались, проте вони значно відрізнялися від реальної вартості землі. Грошова оцінка визначалась на основі трьох

методик, які були розроблені і затверджені протягом двох десятиріч від 1995 до 2016 року [2].

- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р № 213 (у затверджену методику 7 разів відбувалося внесення змін – у 1997р., 2001 р., 2004., 2011р., 2015р., 2016р., та 2017р.,) [3];

- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995р. № 213 (актуалізована Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 р. № 831) [4];

- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім населених пунктів), затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997р. № 525 (актуалізована Постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 р. № 1278) [5].

Методики були розроблені без системності (незважаючи на необхідність методологічної узгодженості) та у різні періоди, що порушувало вимоги Закону України "Про оцінку земель" (який набрав чинності у 2003 році), зокрема стосовно принципу оцінки земель (особливо принципу узгодженості методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель та вимог нормативної оцінки земель за доходним підходом).

При оцінці земель у межах населених пунктів використовувався витратний підхід, що ґрунтувався на витратах на освоєння та облаштування одного квадратного метра землі у межах поселення, на відміну від методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, де використовувався доходний підхід, заснований на рентному доході відповідних категорій земель за основним цільовим призначенням.

Встановлено, що під час проведення нормативної грошової оцінки земель застосовувалися різні підходи та коефіцієнти для кожного виду земель.

При оцінці земель у межах населених пунктів використовувався витратний підхід, що ґрунтувався на витратах на освоєння та облаштування одного квадратного метра землі у межах поселення, на відміну від методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, де використовувався доходний підхід, заснований на рентному доході відповідних категорій земель за основним цільовим призначенням. Встановлено, що під час проведення нормативної грошової оцінки земель застосовувалися різні підходи та коефіцієнти для кожного виду земель.

Відсутність системної методологічної узгодженості призводить до роздробленості підходів у проведенні оцінки, що починаючи від збору вихідних даних, завершуючи затвердженням та використанням результатів нормативної грошової оцінки земель.

Треба врахувати ризик корупційних дій, який може виникнути внаслідок впливу "людського фактору" на формування вихідних даних та результатів нормативного грошового оцінювання земель. Це може стосуватися тлумачення даних громадянами, підприємствами, установами, організаціями, органами влади та місцевого самоврядування, органами державного нагляду та судової влади, що створює певні правові ризики.

Методики нормативного грошового оцінювання земель не враховують проведеної в Україні адміністративно-територіальної реформи, зокрема адміністративно-територіального поділу України та важливих змін у цій сфері.

3 листопада 2021 року, постановою Кабінету Міністрів України № 1147, була затверджена нова єдина "Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок", яка набула чинності 10 листопада 2021 року. Відповідно до цієї Методики, три попередні методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки для різних категорій земель, затверджені у 1995, 2011 та 2016 роках, втратили чинність. Згідно з цими методичними підходами органи місцевого самоврядування були змушені складати та погоджувати три різні види технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, що

значно ускладнювало процес оцінки та збільшувало витрати на її проведення [5].

Метою створення нової методики з нормативної грошової оцінки земель стало приведення нормативного грошового оцінювання земель в Україні у відповідність з вимогами Закону України "Про оцінку земель" . Це було зроблено шляхом забезпечення доступності та єдності методологічного та інформаційного простору, а також базування оцінки виключно на значеннях капіталізованих нормативів доходності земель.

Метою нової методики є узгодження з чинним законодавством та уніфікація методів нормативної грошової оцінки земель, спрощення процесу отримання результатів оцінки та виключення впливу людського фактору на формування вихідних даних та кінцевого результату оцінки.

Згідно з новою методикою, об'єктами оцінки є земельні ділянки територіальних громад, об'єднаних територіальних громад та інші земельні ділянки.

Переваги нової методики нормативної грошової оцінки земель включають наступне:

- замість трьох різних методик та видів оцінки вводиться єдина методика.
- оцінка здійснюється за однією єдиною методикою для всіх категорій та форм власності земельних ділянок.
- застосування дохідного підходу до нормативної оцінки всіх видів земель.
- НГО земель проводиться за допомогою ГІС - інструментів;
- спрощення процедури проведення оцінки земельних ділянок;
- рада відповідної територіальної громади затверджує НГО відразу для всієї її території.

За результатами оформлення НГО земель, Технічна документація з НГО земельних ділянок складається також у формі електронного документу, а дані про НГО земельних ділянок вносяться до бази даних ДЗК.

Оцінка земель для сільськогосподарського використання в Україні пройшла кілька етапів розвитку, кожен з яких мав свої переваги та недоліки, що вплинули на сучасну ситуацію. Упродовж останніх років відбулися зміни в законодавстві та нормативних актах, що стосуються оцінки земельної діяльності. Багато науковців працюють над питанням удосконалення оцінки земель для сільськогосподарського використання, і зараз не виникає сумнівів щодо необхідності оновлення матеріалів оцінки у всіх її аспектах. Це оновлення повинно відбуватися разом з розробленням удосконалених методів дослідження з використанням сучасних програмно-технічних комплексів, які забезпечують автоматизований збір, обробку та аналіз просторово-координованої інформації і мають картографічну та семантичну бази даних. Використання сучасних технологій у грошовій оцінці земель дозволяє створювати геобазы даних, які можуть бути інтегровані в інші галузі і надають широкі можливості для їх використання.

Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх фрагменти, земельні ділянки чи їх частини, включаючи земельні частки (паї), території оціночних районів та зон в межах України. Оцінка земель здійснюється відповідно до таких принципів:

- дотримання законності та відповідності законам України та іншим нормативно-правовим актам у сфері оцінки земель;
- забезпечення єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- здійснення оцінки земель безперервно та без перебоїв;
- забезпечення доступності використання даних з оцінки земель;
- забезпечення рівності перед законом для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

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

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;

- грошова оцінка земельних ділянок.

Бонітування ґрунтів представляє собою процес оцінки якості ґрунтів на основі їх основних природних властивостей, які є сталими і значно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, що вирощуються в конкретних природно-кліматичних умовах.

Основна мета бонітування полягає в оцінці відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто у визначенні того, наскільки один ґрунт перевершує або поступається іншому за своїми природними і стійко набутими характеристиками.

Об'єктом бонітування є ґрунт, який виражений у чітко визначених таксономічних одиницях, встановлених на основі матеріалів детального ґрунтового обстеження. Тому бонітування ґрунтів проводиться відповідно до їхніх різновидностей або груп, які мають однакову господарську цінність і розташовані на тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, внаслідок цього, подібних за агрофізичними та іншими природними властивостями, що впливають на врожайність сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель включає в себе оцінку землі як важливого природного ресурсу і засобу виробництва в аграрному та лісовому секторах, а також як просторову базу для суспільного виробництва. Ця оцінка проводиться на основі показників, що відображають продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Результати економічної оцінки земель використовуються при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також для аналізу ефективності використання земель у порівнянні з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною або експертною, в залежності від їх призначення та методики оцінювання:

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок базується на капіталізованому рентному доході, що визначається згідно з встановленими та

затвердженими нормами. Цей вид оцінки застосовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, оподаткування спадкування та дарування земельних ділянок, визначення орендної плати за ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при визначенні вартості ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд. Також цей вид оцінки використовується при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок полягає у визначенні вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав спеціалістом у галузі оцінки земельних ділянок. Цей процес включає застосування різноманітних підходів, методів та процедур для збору та аналізу даних, проведення необхідних розрахунків і підготовку звіту з результатами. Метою експертної грошової оцінки земельних ділянок та прав на них є встановлення об'єктивної вартості оцінюваного об'єкта. Цей вид оцінки використовується при укладенні цивільно-правових угод, що стосуються земельних ділянок та прав на них.

1.2 Порядок проведення оцінки земель

Грошова оцінка земель проводиться в певному порядку затвердженому законодавством України.

Проведення експертної грошової оцінки включає такі кроки:

- Огляд земельної ділянки та аналіз ринкової ситуації.
- Визначення типу вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди.
- Підготовка завдання на оцінку та укладання договору про проведення оцінки.
- Збір, обробка та аналіз початкових даних, необхідних для оцінки.
- Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки.

- Вибір та обґрунтування методів оцінки.
- Визначення вартості земельної ділянки за обраними методами та формулювання остаточних висновків.
- Підготовка звіту з проведеної оцінки.

Огляд земельної ділянки та дослідження ринкових умов включають в себе дві основні частини: попереднє вивчення стосовно об'єкта та мети оцінки для формулювання завдання на оцінку та укладення договору, а також огляд і аналіз ринкових умов під час проведення самої оцінки.

Попереднє вивчення полягає в дослідженні об'єкта оцінки та визначенні типу вартості (наприклад, ринкова, заставна, страхова, для бухгалтерського обліку, інвестиційна, ліквідаційна, спеціальна тощо). Це включає огляд земельної ділянки або її частини, аналіз існуючих правових, технічних та кадастрових документів, визначення меж, розміру та статусу прав на землю, а також функціонального призначення та землекористування.

Визначення виду вартості земельної ділянки залежить від цілей оцінки та умов угоди.

Складання завдання на оцінку та укладення договору передбачає узгодження між замовником оцінки та суб'єктом господарювання щодо об'єкта та цілей оцінки.

Формулювання завдання на оцінку та укладання договору щодо оцінки вимагає згоди між замовником оцінки та суб'єктом, що виконує оцінку, що є суб'єктом господарювання. Це включає в себе обговорення питань, пов'язаних з об'єктом та метою оцінки.

У завданні на оцінку має бути визначено:

- об'єкт оцінки.
- мета оцінки.
- вид вартості та його визначення.
- дата проведення оцінки.
- джерела інформації та умови її надання.

- обсяг та ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень.

- припущення та умови, що обмежують використання результатів оцінки.

- форма представлення результатів оцінки.

У договорі про оцінку важливими умовами є:

- Об'єкт оцінки.
- Мета оцінки.
- Вид вартості, що підлягає визначенню.
- Дата та строк виконання робіт.
- Розмір та умови оплати робіт.
- Права та обов'язки сторін.

Умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору.

Порядок вирішення спорів, що можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття результатів.

Збір, обробка та аналіз початкових даних, необхідних для проведення оцінки, мають на меті отримання обґрунтованого висновку про вартість об'єкта оцінки.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки базується на аналізі нерухомості, що існує у районі розташування земельної ділянки, і включає в себе ідентифікацію можливих варіантів використання цієї ділянки.

Потенційні варіанти використання визначаються на основі фізичних особливостей земельної ділянки, дозволених типів використання, а також характеру та рівня існуючих поліпшень у територіальній зоні, де знаходиться земельна ділянка.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є обов'язковою у таких випадках:

- визначення розміру земельного податку.

- встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки, що належать до державної та комунальної власності.

- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

- оцінка втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

- розробка показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

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

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

Покроковий алгоритм по розробці НГО для громад:

1. Проведення підготовчого етапу, що включає аналіз доцільності, наявності та якості вихідних даних, вибір території, оцінку фінансових можливостей та інші аспекти.

2. Прийняття рішення сесією органу місцевого самоврядування щодо необхідності створення Нормативної грошової оцінки для обраної території. Зазвичай у рішенні вказується дата проведення оцінки, яка збігається з першим січнем поточного року, в якому відбувається процедура (наприклад, 01.01.2023 для 2023 року), а також відповідальна особа чи підрозділ.

3. Проведення процедури закупівлі послуг включає створення технічного завдання та підготовку тендерної документації, яку оприлюднюють на авторизованому майданчику системи закупівель "PROZORRO". Особлива увага приділяється технічному завданню, в якому описуються наявні вихідні дані, строки та умови виконання робіт. Чіткі та зрозумілі умови сприятимуть залученню більшої кількості потенційних виконавців та отриманню економічно вигідних пропозицій.

4. Після проведення торгів та перевірки відповідності розробника вимогам укладається договір з переможцем.

5. Контроль та супровід процесу розробки документації з нормативної грошової оцінки включає надання додаткової інформації, консультування та написання запитів до відповідних органів.

6. Погодження та затвердження технічної документації, виготовленої розробником, відбувається на сесії. Важливо визначити дату набрання чинності оновленої НГО відповідно до законодавства.

7. Оприлюднення документації на сайті громади відповідно до вимог законодавства щодо оцінки земель.

8. Реєстрація документації та файлу обміну земельної кадастрової інформацією в системі Державного земельного кадастру з отриманням витягу.

Проведення нормативної грошової оцінки земель здійснюється на основі інформації, що міститься в державних кадастрах (земельного, лісового, водного), документації землеустрою та містобудівних планів на регіональному рівні (схеми планування територій областей та районів). По завершенню процедури формується технічна документація, що містить результати нормативної грошової оцінки земель або земельних ділянок.

Результати нормативної грошової оцінки земель або земельних ділянок, які зазначені у відповідній технічній документації, мають бути внесені до Державного земельного кадастру відповідно до встановленого Порядку ведення цього кадастру. Дата проведення нормативної грошової оцінки визначається як дата, на яку були здійснені розрахунки та яка вказана у відповідній технічній документації.

Територіальний орган Держгеокадастру видає витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки через центр надання адміністративних послуг за адресою розташування земельної ділянки протягом трьох робочих днів з моменту отримання відповідної заяви. У випадку подання заяви в електронній формі Держгеокадастр надає витяг електронно з використанням кваліфікованого електронного підпису через

технічні засоби телекомунікацій. При бажанні заявника, витяг може також бути отриманий у паперовому форматі.

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

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, \quad (1.1)$$

де

Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

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

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

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

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

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [6].

1.3 Порядок погодження документації для оцінки земель

Землевпорядна документація, яка складається з текстових і графічних матеріалів, є затвердженим у встановленому порядку засобом регулювання використання і охорони земель, що перебувають у власності держави,

комунальної власності або приватної власності, а також матеріалів, що стосуються обстеження та розвідування земельних ділянок.

Основним завданням такої документації є систематизація проектних рішень, які приймаються кваліфікованими фахівцями, зокрема інженерами-землевпорядниками.

Сутність проектного рішення в землеустрої полягає у створенні концепції об'єкта землеустрою (наприклад, окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо), що включає в себе визначення його просторових характеристик і правового режиму, а також вирішення соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних та інженерно-технічних аспектів. Ці аспекти фіксуються як в графічній, так і в текстовій частині документації із землеустрою.

Органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеве самоврядування, власники та користувачі земель, а також інші юридичні та фізичні особи можуть бути замовниками документації з землеустрою.

Розробниками документації із землеустрою можуть бути юридичні особи, які мають необхідне технічне обладнання та здатність до виконання робіт, і серед них є сертифікований інженер-землевпорядник, відповідальний за якість виконаних завдань. Також до цієї категорії відносяться фізичні особи - підприємці, що мають відповідне технічне оснащення та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, які також несуть відповідальність за якість виконаної роботи. Згідно зі статтею 66 Закону України "Про землеустрій", сертифікованими інженерами-землевпорядниками вважаються особи з вищою освітою у відповідних спеціальностях, з необхідним стажем роботи та зданим кваліфікаційним іспитом, які отримали сертифікат та зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Згідно з частиною восьмою статті 68 Закону України "Про землеустрій", складання документації із землеустрою особою, яка не має відповідного

кваліфікаційного сертифіката, або якій цей сертифікат позбавлено, або чия діяльність підпадає під заборону, забороняється. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була складена такою особою, вважається недійсною [7].

Згідно з оновленнями, виконавець (розробник) робіт землеустрою при виконанні своєї діяльності має дотримуватися наступних технологічних вимог:

- подавати виконані роботи у формі електронних матеріалів з використанням кваліфікованого електронного підпису до Державного реєстру землеустрою протягом місячного терміну після їх затвердження.

- надсилати документацію землеустрою до Держгеокадастру та його територіальних відділень для включення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації землеустрою, якщо інше не передбачено угодою.

Згідно з пунктом 3.2 розділу III Вимог, документація землеустрою, що розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, має бути підписана наступним чином:

- у паперовому вигляді - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який несе відповідальність за якість виконаних робіт землеустрою.

- у електронному форматі - за допомогою кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який також відповідає за якість здійснених робіт відповідно до вимог законодавства про використання електронного цифрового підпису.

Відповідно до положень Закону України "Про землеустрій", проведення землеустрою є можливим лише за умови укладення договорів між юридичними або фізичними особами, які є власниками або користувачами землі, та розробниками землеустрійної документації. У відповідних землевпорядних установах виконавцем цих робіт може бути лише особа, яка має відповідний сертифікат інженера-землевпорядника.

Процедура узгодження документації для проведення оцінки земель включає наступні кроки:

1. Підготовка документації: спеціалісти з оцінки земель складають необхідну документацію, яка може включати технічні характеристики земельних ділянок, плани опису об'єктів, результати попередніх оцінок тощо.

2. Внутрішнє узгодження: документи перевіряються відповідними внутрішніми підрозділами або експертами з метою забезпечення їхньої відповідності стандартам і вимогам.

3. Зовнішнє узгодження: документація може піддаватися затвердженню або узгодженню з зовнішніми сторонами, такими як урядові органи, місцеві влади, асоціації чи зацікавлені сторони.

4. Коригування і підписання: після врахування коментарів і зауважень документація може бути скоригована, підписана відповідальними особами та остаточно затверджена.

5. Збереження і архівування: узгоджені документи зберігаються відповідно до встановлених процедур і можуть бути використані в майбутньому для посилення або аудиту.

Висновки до розділу 1

Сьогодні в Україні застосовуються різні види оцінки земель, зокрема, нормативна, експертна та масова оцінка. Кожен з цих видів має свої особливості, які визначаються метою та методами проведення оцінки. Порядок проведення оцінки земель. Порядок проведення оцінки земель регулюється законодавством України та включає в себе декілька ключових етапів: підготовка, безпосереднє проведення оцінки та оформлення результатів.

Погодження документації для оцінки земель є критично важливим етапом, що забезпечує легітимність та правову дійсність результатів оцінки.

Цей процес включає в себе збір необхідних документів, їх перевірку та затвердження відповідними органами. Особлива увага приділяється відповідності документації чинним нормам та стандартам.

Важливу роль у процесі погодження відіграють державні органи, відповідальні за контроль та регулювання у сфері земельних відносин. Це гарантує, що всі процедури проведення оцінки відповідають законодавчим вимогам та забезпечують інтереси держави та громадян.

Оцінка земель в Україні є складним і багатогранним процесом, який включає історично сформовані методики, чітко визначені процедури та вимоги щодо погодження документації. Вдосконалення методів оцінки та законодавчого регулювання дозволяє забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, підвищуючи їх економічну та соціальну цінність.

РОЗДІЛ 2

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ДАНИХ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПРИ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Порядок використання карт, матеріалів інвентаризації та іншої документації із землеустрою при оцінці земель

Предметом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх типів власності, які знаходяться на території територіальної громади або її окремих частин.

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів, що входять до складу цієї громади, встановлюються з використанням інформації з Державного земельного кадастру. У випадку, якщо така інформація відсутня, використовуються дані з проектів формування території та встановлення меж населених пунктів або інших документів, що були застосовані для визначення меж згідно з чинним законодавством на момент їх затвердження. До тих пір, поки інформація про межі населених пунктів не буде внесена до Державного земельного кадастру, за межі таких населених пунктів приймаються дані, що збігаються з межами, відображеними на кадастрових планах або картах згідно з Державним земельним кадастром. Щодо меж територіальних громад, вони визначаються відповідно до юридичних меж ради громади, що включаються до її складу.

Оцінка землі включає в себе ретельний аналіз різноманітної інформації з різних джерел. Для забезпечення точності та об'єктивності оцінки земельних ділянок, оцінювачі використовують різні джерела інформації, які надають різні аспекти щодо земель [8].

1. Земельні кадастрові дані включають в себе різноманітну інформацію про земельні ділянки та їх власників, яка збирається, обробляється та зберігається відповідно до встановлених правил і стандартів. Основні складові земельних кадастрових даних включають:

- розміри та межі ділянок, інформація про географічні координати, площу та геометричні параметри земельних ділянок, а також про їх межі та прилеглі території;

- категорії використання, вказівки щодо призначення земельних ділянок згідно з встановленими категоріями, такими як сільськогосподарське використання, промисловість, житлове будівництво, комерційне використання тощо;

- дані про власників або користувачів земельних ділянок, включаючи юридичних та фізичних осіб, які мають право власності або користування землею;

- кадастрова вартість, оцінка вартості земельних ділянок на основі ринкових або нормативних методів, яка використовується для податкових цілей, реєстрації власності та інших адміністративних процедур;

- додаткові дані, такі як наявність будівель та споруд на земельних ділянках, наявність обмежень або інших юридичних аспектів, що впливають на використання та власність землі.

Загалом, земельні кадастрові дані надають важливу інформацію для управління та розпорядження земельними ресурсами, а також для проведення різних правових, економічних та соціальних аналізів.

2. Карти земельного кадастру є важливим інструментом при оцінці земельних ділянок і містять різноманітну інформацію про земельні об'єкти та їх характеристики. Основні складові карти земельного кадастру включають:

- межі земельних ділянок, карти чітко відображають межі кожної земельної ділянки, їх форму, розміри та географічне положення;

- класифікацію земель, інформацію про класифікацію земельних ділянок за їх призначенням, типом використання (сільськогосподарське, промислове, житлове тощо);

- земельні об'єкти, інформацію на наявність будівель, споруд, водойм, лісів, сільськогосподарських угідь та інших природних об'єктів на земельних ділянках;

- топографічні характеристики, відображення рельєфу місцевості, наявності річок, озер, гір тощо, що може впливати на використання земель;
- наявність доріг, залізниць, меж адміністративних одиниць тощо, які можуть мати значення для визначення вартості та придатності земель.

Загальна інформація, що міститься на картах земельного кадастру, допомагає експертам земельної оцінки здійснювати об'єктивну та аргументовану оцінку земельних ділянок.

3. Матеріали інвентаризації є важливою складовою при оцінці земельних ділянок. Вони містять детальну інформацію про фактичний стан та використання земель, що може бути необхідною для проведення оцінки. Матеріали інвентаризації включають:

- фактичний стан ділянки, інформація про те, як саме використовується земельна ділянка на даний момент, чи є на ній будівлі, споруди, об'єкти інфраструктури тощо;
- дані про цільове призначення ділянки, її вид і тип використання (сільськогосподарське, промислове, житлове, комерційне тощо);
- інформація про наявність комунікацій, доріг, електромереж, водопроводу, каналізації та іншої інфраструктури на ділянці, що може впливати на її вартість;
- фотографії земельної ділянки та її оточення, що можуть служити додатковим доказом її стану та характеристик;
- будь-яка інша інформація, що стосується фізичних характеристик ділянки, земельних прав, обмежень на використання тощо.

Матеріали інвентаризації допомагають оцінювачам отримати повну картину про об'єкт оцінки та забезпечують обґрунтованість та об'єктивність оцінки земельної ділянки.

4. Містобудівна документація використовується при оцінці земель з метою врахування місцевих планів розвитку та забудови. Ці документи можуть включати:

- схеми планування територій - це документи, які показують планування місцевості, вказують на області для будівництва, зонування для різних видів діяльності, місця для комерційних та житлових будівель тощо;

- відомості про планування та будівництво - ці дані містять інформацію про будівельні проекти, які можуть бути заплановані на різних земельних ділянках. Це може включати інформацію про тип будівель, їх розміри, функціональне призначення тощо;

- інші містобудівні документи - вони можуть включати документи, що встановлюють обмеження та вимоги щодо забудови, встановлені місцевою владою або відповідними органами.

Врахування цих документів у процесі оцінки земель дозволяє оцінити потенційну вартість земельних ділянок в залежності від їх призначення та можливостей розвитку. Також ця інформація допомагає визначити будь-які обмеження або можливості для використання землі у майбутньому.

5. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель є ключовим елементом у процесі визначення вартості земельних ділянок. Ця документація містить в собі розрахунки, методики та критерії, які використовуються для встановлення ціни на землю. Основні компоненти такої технічної документації можуть включати:

- параметри оцінки - це включає в себе всі вимірювання та параметри, що використовуються для оцінки земельних ділянок, такі як площа, межі, призначення землі тощо;

- технічна документація повинна містити розрахунки та методики, які використовуються для визначення вартості земельних ділянок. Це може включати формули для розрахунку нормативної грошової оцінки землі та методи врахування різних факторів, що впливають на її вартість;

- технічна документація також містить критерії, за якими відбувається оцінка земельних ділянок. Це може включати такі аспекти, як місцеві ринкові умови, призначення землі, її місце розташування, доступність інфраструктури тощо;

- у технічній документації вказуються джерела інформації, які використовуються для проведення оцінки земельних ділянок. Це можуть бути дані з Державного земельного кадастру, результати місцевих досліджень чи експертні оцінки.

Технічна документація також може містити інформацію про процедури та вимоги, які повинні бути дотримані під час проведення оцінки земель. Це може включати стандарти оцінки, правила врахування різних факторів та інші вимоги.

6. Відомості від територіальних органів Держгеокадастру є важливим джерелом інформації при проведенні оцінки земельних ділянок. Ці органи забезпечують доступ до даних та рекомендацій, що стосуються особливостей використання та стану земельних ресурсів у конкретній території. Серед відомостей, які можна отримати від територіальних органів Держгеокадастру, можуть бути:

- інформація про призначення землі, включає в себе дані про види дозволеного використання земельних ділянок у певній території, такі як сільськогосподарське, промислове, комерційне використання тощо;

- органи Держгеокадастру надають інформацію про якість та фізичний стан земельних ділянок, таку як рівень родючості ґрунту, наявність ерозії, забруднення тощо;

- інформація про межі та розміри земельних ділянок у визначеній території, що може бути важливою для визначення їх вартості та придатності для різних цілей;

- Держгеокадастр може надати дані про плани розвитку територій, зонування та обмеження, які впливають на використання земельних ресурсів у певній території;

- інформація про екологічний стан території, наявність екологічних ризиків та обмежень, які можуть впливати на вартість та придатність земельних ділянок.

Отримання цих відомостей дозволяє здійснити більш об'єктивну оцінку земельних ресурсів та прийняти інформовані рішення щодо їх використання.

2.2 Форма 6 – зем особливості використання

Форма 6-зем є важливим документом, який включається до проекту землеустрою під час визначення власності або права користування земельною ділянкою. Цей документ генерується землевпорядною організацією під час розроблення проекту. Форма 6-зем містить необхідну інформацію, яка використовується для розробки проекту відведення земельної ділянки.

На основі даних з форми 6-зем проводиться класифікація земель за типами земельних угідь та видами економічної діяльності, яка здійснюється на цих земельних ділянках.

Форма 6-зем, повна назва якої: "Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами угіддями (за даними форми 6-зем)", надається місцевим управлінням Держгеокадастру за запитом зацікавлених осіб.

Отримана форма 6-зем є складовою частиною проекту землеустрою щодо передачі прав на земельну ділянку під час його розроблення землевпорядною організацією. Форма 6-зем є важливою інформацією для розробки проекту передачі прав на землю.

З інформації, що міститься у формі 6-зем, можна визначити, до яких категорій угідь відноситься земельна ділянка. Ця інформація повинна відповідати вимогам, що встановлені у дозволі на розробку проекту передачі прав на землю. Контроль за цим здійснюється місцевим управлінням Держгеокадастру під час погодження проекту передачі прав на землю.

Основна мета форми 6 - зібрати та систематизувати інформацію про використання земельної ділянки з метою забезпечення правової, економічної та адміністративної діяльності.

Вона може містити різноманітну інформацію, таку як:

- призначення земельної ділянки:

- наявність будівель або споруд:
- характеристика ґрунту
- умови використання:
- інші фактори такі як доступність до комунікаційної інфраструктури, екологічні аспекти, можливості для розвитку тощо.

Розглянемо більш детально кожен аспект форми б-зем.

Призначення земельної ділянки: цей розділ містить інформацію про те, для яких конкретних цілей використовується земельна ділянка. Наприклад, це може бути для житлового будівництва, промислового використання, сільського господарства, туризму, охорони довкілля тощо.

Наявність будівель або споруд: у цьому розділі описуються будівлі або споруди, що розташовані на земельній ділянці. Це може включати кількість будівель, їх тип (житлові, промислові, комерційні), розміри та технічний стан [9].

Характеристика ґрунту: тут вказується тип і якість ґрунту на земельній ділянці, оскільки це може впливати на її потенційне використання. Наприклад, деякі типи ґрунту можуть бути більш підходящими для сільськогосподарського використання, тоді як інші - для будівництва або промислового використання.

Умови використання: цей розділ містить інформацію про правовий статус земельної ділянки, такий як умови оренди, власність, обмеження щодо використання (наприклад, природоохоронні обмеження), а також будь-які дозволи або ліцензії, необхідні для конкретних видів діяльності.

Інші фактори: тут можуть бути включені будь-які інші важливі аспекти, які можуть впливати на використання земельної ділянки, такі як доступність до інфраструктури, екологічні чи географічні особливості, можливості для розвитку тощо.

Крім цього, форма б може містити розділи, специфічні для конкретного використання землі або вимоги регулюючих органів. Наприклад, для земель, що використовуються для промисловості, можуть бути важливими додаткові аспекти, такі як забруднення ґрунту чи відходи. Таким чином, форма б - це

інструмент для систематичного збору та організації інформації про земельні ділянки з метою ефективного управління ними та розробки стратегій їх використання.

Форма б може використовуватися як внутрішній документ для власників землі для збереження важливої інформації про їх власність, так і для передачі інформації органам влади для адміністративних та регуляторних цілей. Вона також може використовуватися як інструмент для розробки стратегій розвитку територій або для оцінки земельних ресурсів у певній місцевості.

Форма б-зем використовується у процесі розробки проекту землеустрою для визначення класифікації земельних ділянок за їхніми характеристиками та призначенням. Основні ситуації, коли використовується форма б-зем, включають:

- розробка проекту відведення земельної ділянки: форма б-зем надає інформацію про класифікацію земель за їхніми угіддями, власниками та користувачами. Це допомагає зрозуміти, до якої категорії землі відноситься конкретна ділянка, і врахувати це при розробці проекту її відведення.

- контроль та погодження проекту: місцеві управління Держгеокадастру використовують інформацію з форми б-зем для контролю та погодження проектів землеустрою. Вони перевіряють відповідність класифікації земель та угідь у проекті з даними, наведеними у формі б-зем.

- оцінка використання земельних ресурсів: інформація, зібрана у формі б-зем, може бути корисною при аналізі та плануванні використання земельних ресурсів на певній території. Вона допомагає зрозуміти, які види економічної діяльності проводяться на земельних ділянках та як це може вплинути на розвиток області чи регіону.

Отже, форма б-зем є важливим джерелом інформації для розробки та впровадження проектів землеустрою, а також для контролю за їхнім виконанням та погодженням з відповідними органами.

16 січня 2020 року набув чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" від 5 грудня

2019 року. Згідно з цим законом, відповідно до якого виключено пункт про необхідність замовлення довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та їх розподіл за власниками та користувачами для розробки проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок (абзац сьомий статті 50 Закону України "Про землеустрій").

На даний момент форма б – зем не є актуальною, проте на думку багатьох експертів вона була правильна та необхідна. Оскільки містить велику кількість інформацію яка постійно оновлюється та необхідна для проведення робіт землеустрою.

Висновки до розділу 2

Використання картографічних матеріалів, інвентаризаційних даних та іншої землеустрою документації є основою для точної та об'єктивної оцінки земель. Ці дані забезпечують необхідну інформацію про межі, площі, цільове призначення та якість земельних ділянок.

Дотримання встановленого порядку використання цих матеріалів гарантує, що оцінка буде проведена відповідно до чинного законодавства і стандартів, що забезпечує її легітимність та надійність.

Форма б-зем є важливим документом у системі державного земельного кадастру, що містить ключові дані про земельні ділянки, необхідні для їхньої оцінки. Вона включає інформацію про правовий статус, площу, цільове призначення та інші характеристики ділянок.

Використання форми б-зем при оцінці земель забезпечує структурований та стандартизований підхід до збору та аналізу інформації, що сприяє підвищенню точності та об'єктивності оцінки. Особливу увагу слід приділяти актуалізації даних у формі б-зем, оскільки своєчасне оновлення інформації дозволяє врахувати всі зміни в правовому статусі та характеристиках земельних ділянок, що впливають на їхню вартість.

Теоретичні основи використання даних державного земельного кадастру при оцінці земель визначають ключові принципи та підходи, що забезпечують

точність та об'єктивність оцінки. Використання картографічних матеріалів, інвентаризаційних даних та форми б-зем є критично важливими елементами цього процесу. Чітке дотримання порядку використання цих документів та їх своєчасна актуалізація дозволяють забезпечити надійну основу для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин.

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ СТАРИЙ ТАРАЖ

3.1 Характеристика сучасного стану населеного пункту

Старий Тараж є одним з населених пунктів, що входять до складу Почаївської територіальної громади в Кременецькому районі Тернопільської області. Розташоване в північно-західній частині району, на лівому березі річки Іква, за 34 кілометри від районного центру і найближчої залізничної станції у місті Кременець. До села належать такі хутори, як Вільшанка, Глибочиха, Гнила Лоза, Грабки, Копані, Сіножаття, Скитецька, Черняки. Площа території становить 1674,3935 га. Населення станом на 01.01.2021 р. складає 1020 – чоловік.

Біля села виявлено археологічні пам'ятки пізнього палеоліту, комарівсько-тшинецької та давньоруської культур. У 1989 році розвідувальний загін Прикарпатської експедиції Інституту археології Академії наук СРСР (І. Гавритухін, О. Гаврилюк, Г. Массалітіна) відкрив поблизу Старого Таража і дослідив селище XI–XIII століть.

Перша згадка про село датується 1463 роком, коли в акті про поділ володінь між синами князя Збарзького згадується, що Старий Тараж разом з містом Вишнівець та іншими селами став власністю Василя Збарзького і довгий час перебував у володінні його нащадків. У 1545 році, у ревізії Кременецького замку, село, вже під назвою Тарань, згадується як власність князя Дмитра Вишневецького.

Ім'я селища, ймовірно, походить від укріплення "Тураж", де місцеві мешканці шукали притулок від нападів татар. Це укріплення розташовувалося на одному з пагорбів села і залишилося не ураженим ворогом. За іншою версією, через постійні напади татар селище було назване "Татараж", а згодом цю назву змінили на "Тараж". "Старий Тараж" почали називати для відрізнення

від "Нового Таражу", який заснували графи Ржищевські, що увійшов до міста Почаїв.

На кінець 19 століття в селі було 112 дворів і 922 мешканці. За переписом 1911 року кількість мешканців збільшилася до 1612 осіб. Під час Першої світової війни село було захоплене австро-угорськими військами, а річка Іква служила лінією фронту. Згідно з Ризьким мирним договором, західноукраїнські села, включаючи Старий Тараж, перейшли під владу Польщі.

Майже всі селяни були безземельними, отримували мізерну зарплату, сплачували численні податки та страждали від переслідувань через вживання української мови. Останнім польським власником в селі був Мінаков. Діяли філії "Просвіти" та інших громадських організацій. У період з 1934 по 1938 роки мешканці села своїми зусиллями побудували школу, для якої палили цеглу кілька метрів від будівництва; також у цей період працювала вапнярня.

Починаючи з вересня 1939 року, Старий Тараж опинився під радянською владою, яка почала переслідування української інтелігенції, просвітян та молоді з національною свідомістю. З кінця червня 1941 року до березня 1944 року село опинилося під німецькою окупацією; нацисти вивозили юнаків та дівчат на примусові роботи до Німеччини, а частину села повністю знищили під час пожеж.

Після другого приходу радянської влади Організація Українських Націоналістів (ОУН) і Українська Повстанська Армія (УПА) збагатили ряди мешканців села, багато з яких загинули; 28 родин вивезли на каторжні роботи в Сибір. З 130 чоловік, які були призвані на фронт під час німецько-радянської війни, 50 загинули, а 31 зникли безвісти.

У 1948 році у Старому Таражі був створений колгосп, а в 1956 році до нього приєднали колгосп з села Комарин. У 1960-х роках було збудовано цегельний завод, тваринницькі ферми, тракторну бригаду, авто гараж та прокладено водогін. Протягом 1990-х років колгосп припинив свою діяльність, а селянські паї орендує кілька товариств з обробітку землі.

У селі існує церква Введення в храм Пресвятої Богородиці, збудована з дерева у 1900 році, є 9 "фігур". Також встановлено пам'ятник воїнам-односельцям, які загинули у німецько-радянській війні у 1986 році.

У селі функціонують загальноосвітня школа I-II ступенів, клуб, бібліотека, Фельдшерсько-акушерський пункт (ФАП), відділення зв'язку, торговельний заклад. Місцеві магазини "Федорука" та "Каштан" забезпечують мешканців необхідними товарами.

Згідно з результатами економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році Тернопільським філіалом інституту "Укртемпроект", територія, на якій розташований населений пункт, відноситься до Заложцівсько - Кременецького другого природно-сільського господарського району.

Село не входить в приміську зону міста Тернополя та не підпадає під зону радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Географічні координати села: 49°58'53" північної широти, 25°34'30" східної довготи. Середня висота над рівнем моря складає 337 метрів. Рельєф місцевості хвилястий

Село Старий Тараж складається з кварталів і має забудову садибного типу, яка включає як малоповерхові, так і багатоповерхові будівлі. У центральній частині населеного пункту розташовані громадські та комерційні центри. Основним видом трудової діяльності населення є сільське господарство.

Село є привабливим місцем для проживання завдяки зручному зв'язку з обласним центром та наявності достатньої кількості робочих місць. Воно електрифіковане, частково газифіковане та має обмежене водопостачання.

Незважаючи на це, каналізаційна мережа в селі відсутня. Усі дороги та вулиці мають тверде покриття. Територія села переважно безпечна від затоплення повеневими водами, і геологічні ризики відсутні.

Екологічна ситуація в селі стабільна. Санітарно-захисні зони утворюються навколо кладовищ та господарських дворів, радіусом 300 метрів. Необхідність розподілу території міста на економіко-планувальні зони є

важливим елементом масової оцінки земель, яка впливає на ефективне використання цих територій.

Економіко-планувальні зони формуються на підставі економічної оцінки території населеного пункту, враховуючи такі фактори: різноманітність функціонально-планувальних характеристик території, доступність до місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку та центру міста, рівень інженерного забезпечення та благоустрою території, рівень розвитку сфери обслуговування населення, екологічна якість території, соціально-містобудівна привабливість середовища, включаючи різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток, естетику архітектурної забудови тощо (Додаток Г).

Кількість факторів, що враховуються при економіко-планувальному зонуванні, залежить від розміру населеного пункту та рівня його соціально-економічного розвитку.

Межі економіко-планувальних зон, їх кількість і значення коефіцієнтів Км² не є наперед заданими параметрами, а результатом детальної оцінки території населеного пункту. Існує кілька підходів до розподілу території на зони, проте обов'язковою умовою є виділення земельних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених областей, де проводиться оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів [2].

3.2 Розрахунок нормативно грошової оцінки земель населеного пункту

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.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

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 (3.1). Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів [2]:

$$Цн=(В \times Нп)/Нк \times Кф \times Км \quad (3.1)$$

де

Цн - 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 враховує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України. Щорічно Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель на основі індексу споживчих цін за попередній рік. Цей коефіцієнт (Кі) обчислюється за формулою: $K_i = I / 100$, де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

Для земельних ділянок, які не мають нормативної грошової оцінки, але використовуються для обчислення податків на основі вартостного еквіваленту нормативної грошової оцінки ріллі по області, податкові зобов'язання

обчислюються з урахуванням граничного значення індексу споживчих цін у розмірі 115%.

Якщо індекс споживчих цін перевищує 115%, він застосовується зі значенням 115%, згідно зі статтею 289 Податкового кодексу України.

Розміри коефіцієнтів індексації визначаються Держгеокадастром, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, згідно з вимогами статті 289 Податкового кодексу України. Не пізніше 15 січня поточного року вони повідомляють Державну податкову службу України, а також власників та користувачів землі про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується акумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) охоплюють відновну вартість, що включає первісну вартість, яка змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд та 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 та міського транспорту на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат проводиться за індексами вартості основних фондів згідно з законодавством України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються для кожного конкретного населеного пункту на підставі статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (КФ), визначається на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України

земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 (додаток 1), з урахуванням змін, внесених згідно з наказом Мінагрополітики та продовольства України від 27.03.2018 року за № 162.

Коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки (K_m), обумовлюється трьома групами ренто утворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \quad (3.2)$$

де

K_{m1} - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3} - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для розрахунку коефіцієнта K_m є матеріали, затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схемами планування території Автономної Республіки Крим та областей, а також генеральними планами населених пунктів, що відображають поточний стан населених пунктів.

Значення коефіцієнтів встановлюються на основі по факторних оцінок кожної групи факторів, враховуючи їх вагомість у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (C_{nm}) визначається за допомогою наступної формули.

$$C_{nm} = (B \times N_p) / N_k \times K_{m1} \quad (3.3)$$

Значення коефіцієнта K_{m1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;
- місце розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;
- віднесення населених пунктів до курортних
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи

В межах кожного населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється залежно від економіко-планувальних зон, які визначаються наступними факторами:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
- доступність до центру населеного пункту;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, історико-культурні та природні пам'ятки тощо);

Не диференціюється для таких територій:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком тих, що включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, що проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги, що виходять за межі населеного.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у різних економіко-планувальних зонах визначається відповідно до формули.

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times К_{м2} \quad (3.4)$$

де

$Ц_{нз}$ - Середні для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта K_{m2} визначається шляхом множення по факторних оцінок з урахуванням вагової важливості кожного з факторів.

Числові значення по факторних оцінок приймаються в межах максимальних та мінімальних значень коефіцієнтів K_{m2} для різних груп населених пунктів з різною чисельністю населення, враховуючи нормативно-технічну документацію та експертну оцінку. Вага зональних факторів утворення ренти розраховується для кожного населеного пункту залежно від його унікальних характеристик. Сума вагових коефіцієнтів для всіх факторів повинна дорівнювати 1,0.

Вартість кожного квадратного метра земельної ділянки залежить від функціонального призначення (Ці), що враховує територіально-планувальні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні та інженерно-інфраструктурні особливості місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$C_n = C_{nz} \times K_f \times K_{m3} \quad (3.5)$$

Значення коефіцієнта K_{m3} визначається щодо кожного населеного пункту, враховуючи його особливості.

Для встановлення значення локального коефіцієнта для конкретної земельної ділянки можна використовувати дані щодо частки площі, яку займає певний фактор на цій ділянці. Це зазвичай виконується за допомогою ГІС-технологій та електронних цифрових карт з масштабом не менше 1:10000 для міст з населенням понад 100 тис. осіб і 1:5000 для інших населених пунктів.

3.3 Характеристика локальних факторів оцінки

Визначення впливу місце розташування земельної ділянки на її вартість не обмежується лише значенням коефіцієнту K_{m2} . Окрім зональних характеристик, на рівень рентного доходу конкретної ділянки також впливають різноманітні локальні фактори, які детально перераховані у додатку до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (пункт 10 розділу II).

Характеристика локальних факторів оцінки включає в себе аналіз та опис різноманітних особливостей та умов, які безпосередньо впливають на вартість земельної ділянки в конкретному місцевому середовищі.

Зважаючи на різницю в географічному розташуванні, такі чинники, як близькість до міста, наявність водних джерел, доступ до транспортних магістралей, можуть суттєво впливати на вартість земельної ділянки.

Рельєф, природні озера, річки, ліси, гори та інші ландшафтні особливості можуть впливати на привабливість земельної ділянки та, відповідно, на її вартість.

Наявність комунікаційних мереж (електропостачання, водопостачання, каналізація), доріг, доступ до магазинів, шкіл, медичних закладів та інших соціальних сервісів може значно вплинути на оцінку земельної ділянки.

Якість ґрунту, рівень землеробства, наявність родючих ґрунтів, а також можливість використання землі для певних сільськогосподарських або промислових цілей також є важливими факторами.

Відповідність зонуванню та місцевим планам розвитку може вплинути на придатність земельної ділянки для певних видів забудови або використання.

Загальний аналіз цих та інших локальних факторів надає можливість здійснити більш точну та об'єктивну оцінку вартості земельної ділянки з урахуванням усіх реальних умов та обставин, що впливають на неї [10].

Визначення переліку локальних факторів та обґрунтування їх впливу на село Старий Тараж здійснюється згідно з рекомендаціями, викладеними у додатку 7 до Порядку проведення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів (Додаток Б), на основі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень. При цьому добуток по факторних оцінок повинен знаходитися у межах від 0,50 до 1,50. Аналіз, проведений у процесі грошової оцінки земель села Старий Тараж, виявив 10 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення коефіцієнту КМ 3. Інші потенційні локальні фактори, які можуть бути виявлені у населених пунктах, вже були

враховані на етапі визначення коефіцієнту КМ 2. Схему локальних факторів населеного пункту Старий Тараж наведено у додатках (Додатку А).

Використання локальних коефіцієнтів має здійснюватись спеціалістами відділу земельних ресурсів на етапі безпосередньої оцінки конкретної земельної ділянки. Для проведення оцінки та визначення рівня впливу локальних факторів використовуються картографічні матеріали, такі як карти зон їх розповсюдження. У цьому процесі також використовуються топографічні карти, схеми землеустрою та результати натурних обстежень оціночних районів.

У таблиці 3.1 наведено перелік локальних факторів населеного пункту Старий Тараж.

Таблиця 3.1

Локальні фактори населеного пункту Старий Тараж

Назва факторів	Назва локальних факторів	Значення коефіцієнта
Функціонально – планувальні фактори	Місце знаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04-1,2
	Зоні магістралей підвищеного місто формувального значення	1,05-1,2
	У зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту	1,04-1,15
	У зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04-1,15
Інженерно - інфраструктурні	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,90-0,95

фактори	не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90-0,95
	не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90-0,95
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80-0,96
	У водоохоронній зоні	1,02-1,05
	у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг	0,90-0,97

3.4 Розрахунок нормативно грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Нормативно-грошова оцінка сільськогосподарських угідь - це процес визначення фінансової вартості земельних ділянок, призначених для сільськогосподарського використання. Цей процес базується на різноманітних факторах, таких як плодючість ґрунту, рельєф місцевості, ринкові умови та інші. Нижче наведено загальний опис процедури розрахунку нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь:

Перш за все, встановлюються основні характеристики кожної земельної ділянки, такі як її площа, розташування, ґрунтовий покрив, водо-забезпечення та інші.

Один з ключових факторів - це плодючість ґрунту. Вона визначається шляхом вивчення його хімічного складу, структури та інших характеристик, які впливають на врожайність. Враховуються поточні ціни на земельні ділянки в конкретному регіоні або на ринку. Це важливо для встановлення конкурентоспроможної вартості ділянки [11].

До інших факторів, що впливають на оцінку, можуть належати наявність інфраструктури (дороги, комунікації), ландшафтні особливості (наявність водойм, лісів), ступінь віддаленості від населених пунктів та інше.

Існують різні методи розрахунку нормативної грошової оцінки, такі як порівняльний, дохідний або вартісний підхід. Вибір конкретного методу може залежати від специфіки регіону та місцевих умов.

Після збору всіх необхідних даних і врахування різних факторів проводиться розрахунок фінальної оціночної вартості сільськогосподарської ділянки.

Механізм та процедуру визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення встановлено Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 831 від 16 листопада 2016 року.

Оцінка здійснюється окремо за кожним видом сільськогосподарських угідь, такими як рілля, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища, перелogi, а також за несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення.

Інформаційною базою для проведення нормативної грошової оцінки служить інформація державного земельного кадастру, яка містить дані про кількісні та якісні характеристики земель, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель. Крім того, використовується документація із землеустрою.

Оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до показника капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення, встановленого для кожного регіону України (Таблиця 3.2). Для цього складаються шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп за показниками бонітування ґрунтів для сільськогосподарських районів.

Таблиця 3.2

Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарського районів Тернопільської області

Найменування	Рілля,	Багаторічні	сіножаті	пасовища	Не с/г
--------------	--------	-------------	----------	----------	--------

природно - сільсько господарського району, шифр району	перелог	насадження			
Приіквинський	16 421,55	25 665,36	3865,08	3505,67	25537,14
Заложцівсько - Кременецький	22 990,16	54 182,42	4831,35	4674,23	
Тернопільський	28 901,92	62-737,54	7488,6	6427,07	
Лановецько - Гримайлівський	36784,26	72 718,52	7730,17	7011,35	
Бережанський	17078,41	28 517,07	4589,79	3895,19	
Чортківський	29558,78	37 072,18	6522,33	5453,27	
Заліщицький	30215.61	86 977,05	5314,49	5842,79	

Формулювання шкал для визначення нормативної грошової оцінки різних типів ґрунтів у сільськогосподарських зонах природно-сільськогосподарського району (таких як рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелог) розраховується за формулою:

$$Ga_{гр} = \frac{Gy \times B_{agr}}{B} \quad (3.6)$$

де

$Ga_{гр}$ - нормативна грошова оцінка агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно ґектар) сільськогосподарського району (гривень за ґектар);

Gy - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, (гривень за ґектар);

B_{agr} - бал бонітету агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно сільськогосподарського району;

B - середній бал бонітету агро виробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно сільськогосподарського району.

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

$$Гзд = \sum(Пагр. \times Гагр) + Пнег \times Гнег \quad (3.7)$$

де

Гзд – нормативно грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

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

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

На території села Старий Тараж не проводилося масштабне дослідження ґрунтів, тому оцінка сільськогосподарських угідь на цих землях здійснювалась шляхом складання орієнтовних схем ґрунтів. Для цього використовувалися ґрунтові карти суміжних територій, а також інформація з загальнонаціональної оцінки земель сільськогосподарського призначення, топографічні карти та результати експертного обстеження селища. Під час останнього спеціалісти ДП "Тернопільський інститут землеустрою" виконували маршрутне обстеження, під час якого здійснювали зразки ґрунтів для порівняння з натурою. За отриманими даними були побудовані схематичні креслення ґрунтів, на основі яких були визначені агровиробничі групи ґрунтів та їх площі(Додаток В). Під час перерахунку враховувались відомості щодо площі сільськогосподарських земель населеного пункту, які були надані Золотопотіцькою селищною радою на початок 2021 року і складають 1319,5457 гектарів з них:

Таблиця 3.3

Відомості щодо площі сільськогосподарських земель населеного пункту

1	Рілля	865 2447
2	Багаторічні насадження	13.1500
3	Сіножаті	125,7900
4	Пасовища	283.2241
	Всього сільськогосподарських угідь	1287,4088
	Під господарськими будівлями і дворами	17.3569
	Під господарськими шляхами і прогонами	14,7800
	Всього сільськогосподарських земель	1319,5457

Методом екстраполяції та уточнення на території села Старий Тараж – у відповідності із загальнодержавним номенклатурним списком були визначені наступні агровиробничі групи ґрунтів:

Таблиця 3.4

Агровиробничі групи ґрунтів

Шифр	Назва агровиробничих груп ґрунтів	Площі агро груп
29г	Ясно-сірі і сірі опідзолені ґрунти	122,6411
37г	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті ґрунти	170,8454
38г	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті ґрунти	68,0374
39г	Ясно-сірі і сірі опідзолені сильнозмиті ґрунти	122,4397
40г	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані ґрунти	91,1687
41д	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані ґрунти	201,9272
49г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті	231,4288
49д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті	25,7288
50г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті.	16,3062
50д	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті.	11,6106
51г	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті	14,1165

104б	Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елювії щільних карбонатних порід	234,0426
208г	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті ґрунти легкосуглинкові	84,204
208д	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті ґрунти	15,6839
210г	Намиті лучні легкосуглинкові	230,6194
215	Розмиті ґрунти і виходи рихлих (піщаних і лесовидних) порід	16,331
217	Розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід	17,2455
	Разом	1674,3935

Згідно з планом розподілу сільськогосподарських районів Тернопільської області, землі с. Старий Тараж входять до складу Заложцівсько-Кременецького (2) сільськогосподарського району, який належить до Західного лісостепу в провінції Лісостепова Західна.

Згідно з шкалою бонітетів ґрунтів сільськогосподарських угідь у розрізі агровиробничих груп природно-сільськогосподарських та адміністративних районів Тернопільської області, територія с. Старий Тараж відноситься до балу Заложцівсько-Кременецького (2) природно-сільськогосподарського району, бонітету агровиробничих груп ґрунтів якого становлять:

Таблиця 3.5

Бал бонітету агровиробничих груп ґрунтів

Шифр агро груп	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Бали бонітетів				
29г	25	31	26	26
37г	15	16	13	14
38г	7	7	7	7
39г	8	6	7	7
40г	44	56	44	44
41д	51	61	51	51
49г	34	40	33	33
49д	38	43	36	36
50г	25	25	22	21
50д	29	28	24	24

51г	11	11	10	10
104б	11	1	4	4
208г	39	32	39	39
208д	44	38	45	45
210г	40	30	42	41
215	5	1	20	3
217	1	1	1	1

Середній бал бонітету ґрунтів Заложцівсько-Кременецькому (2) природно-сільськогосподарському районі становить:

- Рілля – 35;
- Багаторічні насадження – 38;
- Сіножаті – 20;
- Пасовища – 24.

Розглянемо приклад визначення нормативно грошової оцінки окремої земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель громадянина виконується в такій послідовності: Земельна ділянка що перебуває у власності громадянина має площу 0, 10 га та надана для обслуговування жилого будинку, розташована в десятій економіко - планувальній зоні дана ділянка відноситься до категорії "Землі житлової забудови і має коефіцієнт Кф 1,00 ціна 1 м. Кв. Цих земель за додатком 4 становить 171,87 грн. , тоді грошова оцінка земель громадянина без врахування прояву локальних факторів буде дорівнювати: 1000 x 171,87 171870,00 грн.

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки та іншого картографічного матеріалу (чергові плани інженерних мереж, схема планувальних обмежень) вона знаходиться:

- місцезнаходження земельної ділянки в зоні пішохідної доступності до громадських центрів 1,2;
- у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту 1.15;

- у зоні магістралей підвищеного місто-формуального значення (1,05);
- у зоні пішохідної доступності швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту (1,15);
- місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні 1,02;
- місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів (0,9).

Таким чином із загальної кількості локальних факторів які мають прояв при грошовій оцінці земельної ділянки ми використовуємо п'ять. Сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становить:

$$K_{м3} = 1,2 \times 1,05 \times 1,15 \times 1,02 \times 0,90 = 1,33 \quad (3.8)$$

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

$$Ц_{н} = 171870,00 \times 1,33 = 228587,10 \text{ грн.} \quad (3.9)$$

Площа земельної ділянки що надана для ведення особистого селянського господарства дорівнює 0,10 га (угіддя рілля).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення встановлюється по шкалі грошової оцінки. Назва агропромислових груп ґрунтів визначається на плані ґрунтового покриву села

Земельна ділянка має агропромислову групу ґрунтів під шифром 37г, тому згідно з шкалою грошової оцінки визначаємо вартість угідь (рілля):

$$0,1000 \times 12386,54 = 1238,65 \text{ грн.} \quad (3.10)$$

Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки склалася:

$$228587,10 \text{ грн} + 1238,65 \text{ грн.} = 229825,75 \text{ грн.} \quad (3.11)$$

У роботі наведено приклад розрахунку нормативно грошової оцінки земельної ділянки за старою методикою, оскільки на час виконання оцінки нова ще не була затверджена. Розрахунок нормативно грошової оцінки цієї земельної ділянки за новою методикою буде виглядати наступним чином:

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки ($Ц_{н}$) визначається за такою формулою:

$$Ц_{н} = П_{д} \times Н_{рд} \times K_{м1} \times K_{м2} \times K_{м3} \times K_{м4} \times K_{цп} \times K_{мц} \times K_{ні}, \quad (3.12)$$

$$Цн = 1000 \times 133 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1,5 \times 1,026 \times 1.1 = 247671,27 \text{ грн} \quad (3.13)$$

Нормативно-грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, держмита (зокрема у питаннях успадкування землі), орендної плати, та інших випадках, передбачених законом.

Отже ми бачимо що за новою методикою нормативно-грошова оцінка землі збільшилася, що відповідно призвело до збільшення земельного податку. Збільшення податку позитивно по впливає на збільшення надходжень до держбюджету, що надає більше можливостей для розвитку громади.

Висновки до розділу 3

Соціально-економічний розвиток населеного пункту, рівень інфраструктури та наявність комунальних послуг є важливими факторами, що впливають на вартість земель у цьому регіоні.

Демографічні показники та тенденції розвитку населеного пункту також мають значний вплив на нормативно грошову оцінку земель, оскільки вони визначають попит на земельні ресурси. Локальні фактори оцінки, такі як близькість до транспортних магістралей, наявність соціальної інфраструктури (школи, лікарні, торговельні центри), екологічний стан та інші, мають значний вплив на вартість земельних ділянок.

Аналіз показав, що території, які мають кращий доступ до комунікацій та зручності для проживання, оцінюються дорожче, ніж менш доступні та менш розвинені райони. Вплив локальних факторів на вартість земельних ділянок вимагає комплексного підходу до оцінки, що дозволяє врахувати всі нюанси та забезпечити справедливу та об'єктивну оцінку.

Нормативно грошова оцінка населеного пункту є складним процесом, що вимагає врахування численних факторів, включаючи сучасний стан населеного пункту, локальні особливості та характеристики земельних ділянок. Проведені розрахунки та аналіз показали, що економічна цінність земель у значною мірою залежить від їхнього розташування, функціонального призначення та природних характеристик. Це підкреслює важливість комплексного підходу до

оцінки земель для забезпечення справедливого та ефективного управління земельними ресурсами.

ВИСНОВКИ

У ході дослідження відомостей державного земельного кадастру (ДЗК) під час оцінки земель проведено аналіз використання на прикладі населеного пункту Старий Тараж. Результати дослідження підтвердили значущість і важливість використання інформації, отриманої з ДЗК, для здійснення об'єктивної та комплексної оцінки земельних ділянок.

ДЗК є основним джерелом офіційної інформації про землі в Україні. Він забезпечує облік земельних ділянок, включаючи їх межі, цільове призначення, власників та користувачів, що є основою для правового регулювання земельних відносин. Законодавча база, яка регулює функціонування ДЗК, включає Земельний кодекс України, Закон України "Про Державний земельний кадастр" та інші нормативно-правові акти. Це створює чіткі правила та вимоги щодо ведення кадастру і використання його даних при оцінці земель.

ДЗК містить вичерпну інформацію про кожну земельну ділянку, включаючи кадастровий номер, площу, межі, цільове призначення, правовий статус, інформацію про обтяження та обмеження у використанні. Ці відомості є ключовими для проведення точної та об'єктивної оцінки вартості земельних ділянок. Доступ до таких даних забезпечує прозорість та відкритість процесу оцінки, що є важливим для забезпечення довіри з боку власників земельних ділянок та інвесторів.

Сучасні методи оцінки земель спираються на дані ДЗК для визначення ринкової вартості ділянок. Серед основних методів можна виділити порівняльний, витратний та дохідний методи. Порівняльний метод передбачає аналіз ринкових цін аналогічних ділянок, витратний метод базується на оцінці витрат на відтворення або заміщення земельної ділянки, а дохідний метод оцінює земельну ділянку на основі потенційного доходу від її використання. Дані ДЗК є критично важливими для точного застосування цих методів, оскільки вони надають актуальну та детальну інформацію про характеристики земельних ділянок.

На практиці дані ДЗК активно використовуються для оцінки земельних ділянок як державними, так і приватними оцінювачами. Наприклад, при проведенні оцінки для цілей оподаткування, купівлі-продажу, оренди або інвестиційного аналізу, дані з кадастру забезпечують базу для визначення вартості. Використання сучасних геоінформаційних систем (ГІС) дозволяє ефективно аналізувати та інтерпретувати кадастрові дані, що підвищує точність оцінок.

Незважаючи на значний прогрес у впровадженні та використанні ДЗК, існують певні проблеми, такі як неповнота даних, недостатня точність деяких записів, складнощі в доступі до інформації для деяких категорій користувачів. Подальше удосконалення кадастру вимагає інвестицій у технології, оновлення законодавства, забезпечення більшої прозорості та доступності даних, а також підвищення кваліфікації фахівців, які працюють з кадастровою інформацією.

Рекомендації щодо покращення процесів оцінки земель з використанням кадастрових даних: для підвищення ефективності оцінки земель необхідно забезпечити регулярне оновлення даних в ДЗК, покращити якість та повноту інформації, впровадити сучасні технології обробки та аналізу даних, розробити стандарти та методики, які враховують специфіку різних типів земельних ділянок. Також важливо підвищити рівень обізнаності користувачів про можливості та функціональність ДЗК, забезпечити зручний доступ до кадастрових даних через онлайн - платформи.

Загалом, використання відомостей Державного земельного кадастру є невід'ємною частиною процесу оцінки земель в Україні. Забезпечення точності, доступності та повноти кадастрових даних сприятиме більш об'єктивній та прозорій оцінці вартості земельних ділянок, що в свою чергу підвищить ефективність управління земельними ресурсами, сприятиме розвитку ринку землі та залученню інвестицій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти / Н.М. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. Київ, 2013. – № 12. - С. 35-39. Оцінка земель:
2. Порядок ведення державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 р. № 15 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-93-%D0%BF#Text>.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затвердженого Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text>.
4. Про внесення доповнень до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.1995 №864 URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/864-95-п>.
5. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 р. № 1185. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF>.
6. Грабовець Н.О. Правове забезпечення основних видів земельно – кадастрової діяльності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н.О. Грабовець — К., 2011. – 195 с.
7. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок Постанова Кабінет Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
8. Земельний кодекс України URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
9. Мартин А. Г. Новий методичний підхід до нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 2. С. 37-59.

10. Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. – Львів: «Новий світ 2000». – 2006. – 308 с.
11. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні. Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2004. 160 с.
12. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис. ... д-ра геогр. наук: 11.00.02 / Палеха Ю.М. – К., 2009.-426 с.
13. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / С.Л. Гоштинар - О., 2008. – 198 с.
14. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: дис. ... канд. екон. наук: 08.08.01 / В.М. Кілочко – К., 2004. – 238 с.: табл. с. 173-184.
15. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. к. Прінт-Експрес, 2004. – 296 с.
16. Гнаткович Д. І., Возняк Р. П., Гулько Р. Й. Ступень М. Г. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. Львів : Вільна Україна, 1995. 68 с.
17. Гнаткович Д.І., Гулько Р.Й. До питання розрахунку вартості земель у світових цінах. Вісник Львівського державного аграрного університету. Сер. Економіка АПК. 1996. № 2. С. 54-56.
18. Губар Ю. П. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.24.04. Львів, 2005. 19 с.
19. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч.-метод. посіб. Київ : Профі. 2007. 624 с.
20. Ковалишин О. Ф., Черевко З. Ю., Грещук Г. І. Нормативна грошова оцінка як основа регулювання земельних відносин. Вісник Львівського національного університету. Серія: Економіка АПК. 2011. № 18 (2). С. 137–142.

21. Лихогруд О.М. Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів в сучасних умовах. Збалансоване природокористування. 2015. № 3. С. 6-29.
22. Палеха Ю. М., Колосюк А. А. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. Землеустрій і кадастр. 2013. № 2. С. 60-67.
23. Палеха Ю. М., Патиченко О. М.. Нормативна грошова оцінка земель сільських населених пунктів і селищ міського типу – нові підходи до визначення показників. Землеустрій і кадастр. 2013. № 1. С. 34-44.
24. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Постанова Кабінет Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. [URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text).
25. Про оцінку земель: Закону України від 11.12.2003 за № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
26. Третяк А. М. Грошова оцінка земель населених пунктів. Вісник оцінки. 1997. № 3/4. С. 15-17.

Додаток Б

Додаток 7 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених

пунктів

Локальні фактори

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

	Забезпечена централізованим теплопостачанням	1,00
	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90 - 0,95
	Забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
Інженерно-геологічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території, що має схил поверхні понад 20 %	0,85 - 0,90
	На ґрунтах з несучою спроможністю менше 1,0 кг/см кв. при потужності понад два метри	0,85 - 0,95
	У зоні залягання ґрунтових вод менше 3 м	0,90 - 0,95
	У зоні затоплення паводком понад 4 % забезпеченості (шар затоплення понад два метри)	0,90 - 0,95
	У зоні значної заболоченості з ґрунтовим живленням, що важко осушується	0,90 - 0,95
	У зоні небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія - яри понад 10 м, штучні підземні виробки - катакомби, підроблюванні території, провали та значні тріщини у земній корі, у тому числі з виходом метану на поверхню)	0,75 - 0,90
	На штучно створених територіях	1,02 - 1,07
Історико-культурні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах заповідної зони	1,08 - 1,20
	У зоні регулювання забудови	1,07 - 1,11
	У зоні історичного ландшафту, що охороняється	1,06 - 1,12
	На території пам'ятки культурної спадщини та у її зонах охорони	1,06 - 1,12
Природно-ландшафтні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки в межах території природоохоронного призначення (національних природних, регіональних ландшафтних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, біосферних та природних заповідників, пам'яток природи)	1,07 - 1,11

	У межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони)	1,06 - 1,10
	У межах території рекреаційного призначення	1,05 - 1,09
Санітарно-гігієнічні фактори	Місцезнаходження земельної ділянки у санітарно-захисній зоні	0,80 - 0,96
	Місцезнаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,02 - 1,05
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря	0,80 - 0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні обмеження забудови за рівнем напруження електромагнітного поля	0,90 - 0,95
	Місцезнаходження земельної ділянки у зоні перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електропідстанцій та аеродромів	0,90 - 0,97
	Місцезнаходження земельної ділянки в ареалі забруднення ґрунтів (важкі метали), на територіях, зайнятих породними відвалами і териконами	0,90 - 0,95

