

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола

Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів

та загальноєкономічних дисциплін

ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ

на тему: «Особливості проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів різного цільового призначення»

«Features of normative monetary valuation of land plots outside populated areas of different designated purposes»

Виконав:

студент IV курсу групи ТГ341

спеціальності 193 Геодезія та

землеустрій

Дрижак Вадим Сергійович

Науковий керівник:

Романська Д.П.

Дипломний проєкт допущений

до захисту:

«_____» _____ 2024р.

Захист відбувся:

«_____» _____ 2024р.

Оцінка _____

Тернопіль, 2024

РЕФЕРАТ

Дипломний проєкт містить вступ, 3 розділи, висновки, 49 сторінки тексту, 4 додатки, 13 використаних джерел.

Мета – дослідити особливості проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів, різного цільового призначення та розробити рекомендації для її вдосконалення.

У відповідності до поставленої мети передбачається виконання таких завдань:

- 1) дослідити законодавчу базу та методичні підходи до грошової оцінки земель за межами населених;
- 2) розкрити основні фактори, що впливають на вартість земельних ділянок за межами населених пунктів;
- 3) проаналізувати існуючі методики оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів;
- 4) розглянути алгоритми проведення нормативної грошової оцінки для земель за межами населених пунктів;
- 5) розробити пропозиції щодо удосконалення методів оцінки земельних ділянок.

Об'єкт дослідження: земельні ділянки за межами населених пунктів різного цільового призначення.

Предмет дослідження: методи та особливості проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів.

Методи дослідження: аналіз нормативно-правових актів, порівняльний аналіз, статистичний аналіз, моделювання, практичні розрахунки.

Висновки: Проведено комплексний аналіз нормативно-правової бази та методичних підходів до нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів. Визначено основні фактори, що впливають на вартість земельних ділянок різного цільового призначення, та розкрито їхній вплив на

результати оцінки. Проаналізовано існуючі методики оцінки земельних ділянок та виявлено їхні переваги і недоліки. Розглянуто алгоритми проведення нормативної грошової оцінки та запропоновано шляхи їх вдосконалення. Розроблено пропозиції щодо удосконалення методів оцінки земельних ділянок, що можуть сприяти підвищенню точності та ефективності оцінювання. Проведені практичні розрахунки та здійснено порівняльний аналіз результатів, що підтвердили доцільність запропонованих удосконалень.

ABSTRACT

The thesis project consists of an introduction, three chapters, conclusions, 49 pages of text, 4 appendices, and 13 references.

Goal: To study the features of conducting normative monetary valuation of land plots outside settlements with various intended uses and to develop recommendations for its improvement.

In accordance with the set goal, the following tasks are planned:

- 1) To study the legislative framework and methodological approaches to the monetary valuation of lands outside settlements;
- 2) To reveal the main factors influencing the value of land plots outside settlements;
- 3) To analyze existing methods for valuing land plots outside settlements;
- 4) To consider the algorithms for conducting normative monetary valuation for lands outside settlements;
- 5) To develop proposals for improving the methods of land valuation.

Object of study: Land plots outside settlements with various intended uses.

Subject of study: Methods and features of conducting normative monetary valuation of land plots outside settlements.

Research methods: Analysis of legal acts, comparative analysis, statistical analysis, modeling, practical calculations.

Conclusions: A comprehensive analysis of the legal framework and methodological approaches to the normative monetary valuation of land plots outside settlements has been conducted. The main factors influencing the value of land plots with various intended uses have been identified, and their impact on valuation results has been revealed. Existing methods for valuing land plots have been analyzed, highlighting their advantages and disadvantages. Algorithms for conducting normative monetary valuation have been considered, and ways to improve them have been proposed. Proposals for improving land valuation methods have been developed, which can contribute to increasing the accuracy and efficiency of valuation. Practical calculations have been performed, and a comparative analysis of the results has been carried out, confirming the feasibility of the proposed improvements.

ЗМІСТ

Перелік умовних позначень, символів, скорочень і термінів	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВІ АСПЕКТИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ	6
1.1. Визначення та класифікація земель за межами населених пунктів	6
1.2. Нормативно-правова база проведення грошової оцінки земельних ділянок.....	12
1.3. Правові засади визначення нормативної грошової оцінки не сформованої ділянки.....	16
Висновки до розділу 1	21
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	24
2.1. Аналіз сучасного стану проведення грошової оцінки земель за межами населених пунктів	24
2.2. Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населеного пункту	28
2.3. Обґрунтування результатів нормативної грошової оцінки	31
Висновки до розділу 2	32
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ	35
3.1 Проблеми та виклики у проведенні оцінки земель різного цільового призначення	35

	3
3.2 Шляхи покращення інструментів та методології грошової оцінки земель	38
Висновки до розділу 3	41
ВИСНОВКИ.....	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	47
ДОДАТКИ.....	49

Перелік умовних позначень, символів, скорочень і термінів

ст. — стаття;

га — гектари;

грн. — гривні.

ВСТУП

В сучасних умовах розвитку господарства та регулювання земельних відносин велике значення набуває грошова оцінка земельних ділянок, особливо тих, які розташовані за межами населених пунктів та мають різне цільове призначення. Нормативна грошова оцінка стає ключовим інструментом для визначення ефективного використання земель, врахування їхньої продуктивності та потенціалу для різних видів діяльності.

У даній дипломній роботі розглядаються особливості проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів, зокрема врахування їхнього цільового призначення. Земельні ресурси в цих областях часто мають різноманітні функції, від сільськогосподарського використання до промислового або рекреаційного призначення. Врахування цих особливостей у процесі грошової оцінки є необхідним для розробки справедливих та ефективних земельних політик, спрямованих на стале та раціональне використання земельних ресурсів.

Дипломна робота розглядає методології та підходи до нормативної грошової оцінки, вивчає сучасні тенденції у цьому напрямку та досліджує вплив різних факторів, таких як ландшафтні особливості, екологічні чинники, а також ринкові та соціально-економічні умови, на процес оцінки земельних ділянок. Особлива увага приділяється розробці рекомендацій та інструментів для підвищення достовірності і об'єктивності нормативної грошової оцінки земель за межами населених пунктів, забезпечуючи тим самим стале та раціональне використання цих важливих ресурсів.

РОЗДІЛ 1

ПРАВОВІ АСПЕКТИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

1.1 Визначення та класифікація земель за межами населених пунктів

Визначення та класифікація земель за межами населених пунктів є необхідним етапом у системі сталого управління територіями. Цей процес відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного використання природних ресурсів та збереженні екологічної рівноваги. Глибоке дослідження географічного розташування, призначень та правового оформлення земель дозволяє раціонально використовувати земельні ділянки та розвивати їх у відповідності з їхнім призначенням. Осмислений підхід до класифікації земель допомагає забезпечити стає та збалансоване виробництво та використання землі в користь людини та довкілля.

Визначення земель за межами населених пунктів є важливою складовою земельної політики, спрямованою на систематизацію та категоризацію земельних ділянок поза населеними пунктами. Цей процес ґрунтується на об'єктивних критеріях, таких як призначення земель, їх характеристики та використання, що сприяє оптимізації раціонального використання та охороні природних ресурсів. Давайте розглянемо важливість та методологію визначення земель за межами населених пунктів для забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів.

Визначення земель за межами населених пунктів включає наступні аспекти:

1) географічне розташування:

типи територій. Ці землі можуть охоплювати різноманітні типи територій, такі як сільськогосподарські угіддя, лісові масиви, водні об'єкти (річки, озера), гірські регіони, пустельні землі тощо;

рельєф та природні умови. Географічне розташування земель може бути пов'язане з їхнім рельєфом (наприклад, рівнинні або гірські райони), типами ґрунтів, кліматичними умовами та іншими природними особливостями;

екологічні зони. Землі за межами населених пунктів можуть входити в різні екологічні зони, які визначаються за специфічними кліматичними та природними умовами, а також видами рослинності та тваринного світу;

ландшафтні особливості. Географічне розташування також враховує ландшафтні особливості, які можуть бути впливовими на виробничий потенціал, придатність для конкретних видів використання та екологічну цінність земель;

доступність та інфраструктура. Також важливим аспектом є доступність цих земель до транспортних шляхів, комунікаційної мережі та інших інфраструктурних об'єктів, що впливає на їхню цінність та можливості використання;

2) призначення:

сільськогосподарське призначення земель. Використання земель для сільськогосподарського виробництва, включаючи сільськогосподарські угіддя та землі під будівлі та споруди, пов'язані з сільським господарством;

лісогосподарське призначення земель. Землі, призначені для лісогосподарських цілей, збереження лісів, відновлення лісового фонду та забезпечення сталого лісо використання;

водне призначення земель. Використання земель для водного господарства, водозабезпечення, забезпечення водного багатства та охорони водних ресурсів;

рекреаційне призначення земель. Призначення земель для оздоровлення, відпочинку, туризму та рекреаційних цілей;

промислове призначення земель. Використання земель для розміщення промислових об'єктів, підприємств та промислової інфраструктури;

житлово-громадське призначення земель. Для житлового будівництва, громадської забудови, комунальних послуг, утримання житлових та громадських будівель і споруд;

транспортне призначення земель. Для будівництва, утримання та експлуатації транспортної інфраструктури, включаючи дороги, залізниці, аеропорти та інші об'єкти;

спеціальне призначення земель. Для конкретних спеціальних цілей, які не включаються в інші види призначення, наприклад, для оборони, освіти, науки тощо;

3) використання:

планування використання земель. Цей етап передбачає визначення оптимального розміщення та призначення земельних ділянок з урахуванням географічних, екологічних, економічних та соціокультурних факторів;

розробка земель. Включає процеси огороження, розміщення меж та розроблення планів користування земельною ділянкою відповідно до її призначення;

розподіл земельних ресурсів. Полягає в розподілі земельних ділянок між різними користувачами, такими як селяни, підприємства, організації або громадяни;

управління земельними ресурсами. Включає керування використанням, охороною та збереженням земель для забезпечення сталого розвитку та уникнення негативних впливів на середовище;

експлуатація земель. Цей етап передбачає фактичне використання земельних ділянок згідно з їхнім призначенням, у тому числі сільськогосподарські операції, будівництво і інші діяльності;

4) оформлення:

реєстрацію прав власності. Власники земельних ділянок повинні зареєструвати свої права власності відповідно до законодавства країни, що їх регулює. Це може вимагати подання відповідних документів до органів реєстрації прав на нерухоме майно;

оформлення угод та договорів. Якщо земельна ділянка використовується або передається у користування іншим особам, необхідно укласти відповідні угоди або договори, які визначають умови використання чи передачі землі;

легалізація земельних прав. У випадку, якщо право власності чи користування земельною ділянкою не було легально оформлене у минулому, може бути потрібно провести спеціальні процедури для легалізації цих прав;

видачу необхідних дозволів та ліцензій. Для певних видів використання землі (наприклад, для будівництва об'єктів) може знадобитися отримання відповідних дозволів або ліцензій від компетентних органів.

При визначенні призначень земель за межами населених пунктів важливо враховувати географічне розташування, що включає розміщення на карті, кліматичні та природні умови ділянок. Також важливо узгоджувати призначення земель з їхнім існуючим використанням, ретельно плануючи сільськогосподарське, лісове, промислове чи інше призначення. Оформлення земель включає в себе легалізацію прав власності або користування, складання договорів та отримання необхідних дозволів для відповідного використання землі. Ці аспекти сприяють сталому розвитку територій та збереженню екологічної рівноваги, сприяючи ефективному використанню земельних ресурсів для різних цілей.

Класифікація земель за межами населених пунктів є важливою складовою земельної політики, спрямованою на систематизацію та категоризацію земельних ділянок поза населеними пунктами. Цей процес ґрунтується на об'єктивних критеріях, таких як земельні властивості, призначення та використання земель, що сприяє оптимізації їх раціонального використання та охорони. Подальше дослідження цієї теми дозволить нам усвідомити важливість точного класифікування земельних ресурсів для сталого розвитку та ефективного господарювання поза межами населених територій.

Класифікація земель за межами населених пунктів включає аспекти викладені нижче [2].

Землі сільськогосподарського призначення. Ці землі використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, утримання тварин, розведення рослинництва та тваринництва. Вони дозволяють забезпечити продовольчу безпеку країни, створити робочі місця, підвищити рівень життя сільського населення та забезпечити економічний розвиток сільських територій.

Землі сільськогосподарського призначення можуть бути різних типів, включаючи:

- поля для посіву зернових, олійних та технічних культур;
- сади та виноградники;
- сінокосіння;
- пасовища для випасання тварин;
- не сільськогосподарські угіддя (під господарськими дворами).

Землі житлової та громадської забудови. Ці землі призначені для розміщення житлових будинків, громадських будівель, доріг, зелених зон та інших інженерних споруд. Вони включають у себе землі під будівництво житлових масивів, комерційних об'єктів, соціальних та культурних закладів. Землі житлової та громадської забудови мають важливе значення для розвитку міст та населених пунктів, забезпечуючи комфортне життя громадян.

Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Ці землі відведені для охорони природних та екологічних цінностей, збереження біорізноманіття, унікальних природних ландшафтів та видів. Вони включають національні парки, заказники, біосферні заповідники та інші території, які мають важливе значення для збереження природи.

Землі оздоровчого призначення. Ці землі призначені для створення умов для відпочинку, фізичного та психічного оздоровлення населення. Сюди входять санаторії, курорти, спа-центри, лікувальні заклади, спортивні комплекси та інші об'єкти, які сприяють підтримці здоров'я та активного відпочинку.

Землі рекреаційного призначення. Ці території призначені для відпочинку, розваг та туристичної діяльності. Сюди входять парки, сквери, пляжі, екскурсійні маршрути, туристичні бази та інші об'єкти, які привертають туристів та розважають населення.

Землі історико-культурного призначення. Ці землі мають велике історичне та культурне значення. Сюди входять землі, на яких знаходяться пам'ятки архітектури, археологічні об'єкти, пам'ятники культури та інші об'єкти культурної спадщини.

Землі лісогосподарського призначення. Ці території покриті лісовою рослинністю та використовуються для лісового господарства, збереження лісових ресурсів, деревини та охорони лісів.

Землі водного фонду. Ця категорія включає водні об'єкти, які мають велике значення для забезпечення водних ресурсів, рибальства, водного транспорту та інших галузей економіки.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Ці землі використовуються для розміщення промислових підприємств, транспортної і енергетичної інфраструктури, засобів зв'язку, оборонних об'єктів і інших спеціалізованих пристроїв. Вони відіграють важливу роль у забезпеченні виробничих потреб, транспортних зв'язків, енергетичної безпеки та оборони країни.

Додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру [7] (Порядок) дає більш детальну класифікацію видів цільового призначення земельних ділянок, коди яких в подальшому і будуть визначати вид цільового призначення конкретної земельної ділянки, а відповідно і розрахунок нормативної грошової оцінки.

Класифікація земель за межами населених пунктів є важливим інструментом управління земельними ресурсами, сприяючи їх продуктивному використанню та збереженню для майбутніх поколінь. Цей процес є важливою складовою сталого

розвитку, що ґрунтується на наукових підходах та забезпечує збалансоване використання землі з урахуванням потреб суспільства та охорони навколишнього середовища.

1.2 Нормативно-правова база проведення грошової оцінки земельних ділянок

Перед початком оцінки земельних ділянок важливо мати чітке розуміння нормативно-правової бази, яка регулює цей процес. Ця база включає законодавчі акти, положення та вимоги, які визначають методику та процедури проведення грошової оцінки земельних ділянок. Дотримання цих норм допомагає забезпечити законність, об'єктивність та надійність результатів оцінки. Давайте розглянемо подробиці щодо нормативно-правової бази проведення грошової оцінки земельних ділянок.

Визначення цілей оцінки. При визначенні цілей оцінки земельної ділянки важливо враховувати ряд ключових аспектів, які допоможуть чітко сформулювати завдання та параметри оцінки.

Визначення цілей оцінки включає наступні аспекти:

- формулювання мети оцінки:
 - чітко визначення мети, для чого проводиться оцінка, наприклад, для податкового обкладання, купівлі-продажу чи інших фінансових або правових процесів;
 - уточнення завдань оцінки, які повинні відповідати вимогам ініціатора оцінки та нормативно-правової бази;
- визначення об'єкта оцінки:
 - розмір та межі земельної ділянки, її призначення та тип (сільськогосподарське, промислове, житлове тощо);
 - врахування особливостей території, її історії використання, природних характеристик та екологічних факторів;

- узгодження замовника оцінки та учасників процесу:
 - консультації з усіма зацікавленими сторонами для з'ясування їхніх потреб та очікувань від оцінки;
 - забезпечення взаємодії з власником земельної ділянки або замовником оцінки для уточнення вимог та обґрунтування обраної мети;
- додаткові вимоги та конкретизація задач:
 - пошук та виявлення можливих проблем чи особливих потреб, які можуть виникнути під час оцінки;
 - формулювання конкретних питань, які повинні бути вирішені під час оцінки для досягнення максимально точних результатів;
- детальний план дій:
 - створення детального плану дій, який включає кроки, терміни та розділи робіт для досягнення цілей оцінки.

Збір та аналіз даних про земельну ділянку. Збір та аналіз даних про земельну ділянку є важливим етапом у реалізації різноманітних проектів, включаючи будівництво, інвестування в нерухомість, адміністрування земельних ресурсів та розв'язання правових питань власності на землю. Цей процес передбачає оцінку та систематизацію інформації про конкретну ділянку землі з метою забезпечення об'єктивного аналізу і прийняття інформованих рішень.

Збір та аналіз даних про земельну ділянку включає наступні аспекти:

- збір інформації про земельну ділянку:
 - отримання геодезичних даних для визначення розмірів та меж земельної ділянки;
 - пошук публічних документів, що підтверджують право власності на землю та облікові дані про ділянку;
 - аналіз географічних параметрів, таких як рельєф, ґрунтові умови, екологічні особливості і доступність до комунікацій;
- пошук інформації про власника та правовий статус ділянки:

- вивчення документів власності, оренди або інших правових документів на земельну ділянку;

- з'ясування статусу земельної ділянки відповідно до земельного законодавства, включаючи обмеження та заборони щодо її використання;

- аналіз виду цільового призначення та потенціалу ділянки:

- визначення потенціалу для розвитку та використання земельної ділянки з урахуванням місцевих планів забудови та призначення території;

- оцінка придатності земельної ділянки для різних видів діяльності, таких як житлове будівництво, комерційна діяльність або сільськогосподарське виробництво;

- аналіз економічного потенціалу та ризиків:

- оцінка потенційної вартості земельної ділянки з урахуванням ринкових умов та прогнозування можливих змін;

- виявлення можливих економічних чи екологічних ризиків, які можуть вплинути на вартість або використання ділянки;

- підготовка звіту та рекомендацій:

- просування структурованого звіту з результатами збору та аналізу даних про земельну ділянку;

- формулювання рекомендацій щодо оптимального використання ділянки на основі отриманих даних та врахування вищезазначених факторів.

Збір та аналіз даних про земельну ділянку створює базу для обґрунтованого прийняття рішень щодо використання та розвитку цієї ділянки.

Підготовка звіту з результатами оцінки. Підготовка звіту з результатами оцінки земельної ділянки є важливим етапом, що передбачає структуроване узагальнення зібраних даних, аналіз отриманих результатів і надання обґрунтованих висновків та рекомендацій.

Підготовка звіту з результатами оцінки включає наступні кроки:

- уточнення завдань та цілей:

- перевірка відповідності отриманих результатів оцінки поставленим завданням та цілям проекту;
- визначення основних аспектів, які потрібно включити до звіту для його повноти та коректності;
- структурування звіту:
 - визначення структури звіту з розділами, підзаголовками та заголовками для кращого розуміння та зручності для читачів;
 - розподіл інформації про земельну ділянку за логічними блоками даних;
- представлення зібраних даних:
 - включення у звіт детальної інформації про збирання та аналіз даних про земельну ділянку;
 - графіки, таблиці, діаграми та інші графічні представлення результатів для кращого візуального сприйняття;
- аналіз та висновки:
 - об'єктивний аналіз отриманих даних та висновки щодо стану, потенціалу та можливостей земельної ділянки;
 - визначення ключових структурних, економічних та функціональних характеристик та їх впливу на оцінку;
- Формулювання рекомендацій:
 - надання чітких та обґрунтованих рекомендацій щодо оптимального використання земельної ділянки або інших дій за результатами оцінки;
 - вказання можливих шляхів розвитку, корекції чи вдосконалення використання земельної ділянки з метою максимізації її потенціалу;
- завершення звіту та передача:
 - підготовка остаточного варіанту звіту з результатами оцінки земельної ділянки;
 - передача звіту замовнику або зацікавленим сторонам для подальшого використання та прийняття рішень.

Підготовка звіту з результатами оцінки земельної ділянки вимагає точності, аналітичного мислення та здатності логічно структурувати та висловлювати результати дослідження для ефективного використання отриманої інформації.

1.3 Правові засади визначення нормативної грошової оцінки не сформованих ділянок

Перш ніж розглядати правові засади визначення нормативної грошової оцінки неформованих ділянок, важливо зрозуміти значення та суть цього процесу. Оцінка земельних ділянок є важливим елементом управління та використання природних ресурсів, а також визначення їх вартості для фінансових та податкових цілей.

Нормативна грошова оцінка земель встановлює стандартну вартість ділянок на підставі визначених критеріїв та методів. Цей процес є важливим для встановлення оплати оренди, податків, реалізації земельних прав та інших фінансових операцій.

Таким чином, розуміння правових засад і нормативів, що регулюють процедуру оцінки, допомагає забезпечити об'єктивність, прозорість та справедливість у визначенні вартості земельних ділянок.

Законодавча база та нормативи. Законодавча база та нормативи є важливою складовою у правовому середовищі країни і визначають правила, стандарти та процедури, за якими функціонує суспільство. У контексті даного пункту, законодавча база та нормативи визначають правові норми та вимоги, пов'язані з оцінкою земельних ділянок або іншими видами власності.

Законодавча база включає в себе законодавчі акти, такі як Конституція України, кодекси, закони та постанови, які стосуються процедур оцінки власності. Закони визначають повноваження, обов'язки та відповідальність учасників процесу оцінки, а також встановлюють порядок проведення оцінки та визначення її результатів.

Нормативи:

- це документи, які встановлюють чіткі правила та стандарти для проведення оцінки відповідно до законодавства;
- нормативи можуть включати методику проведення оцінки, критерії визначення вартості майна, обов'язковість врахування певних факторів тощо;
- вони допомагають забезпечити однаковий підхід до оцінки, уникнути суб'єктивності та забезпечити об'єктивні результати.

Законодавча база та нормативи визначають правові рамки, в межах яких проводиться оцінка майна, земельних ділянок чи іншої власності, і виконують важливу роль у забезпеченні правової стабільності та вибору власників.

Критерії та методи оцінки. Оцінка земельних ділянок базується на конкретних критеріях та методах, які визначають їхню вартість. Критерії враховують різні аспекти, такі як місце розташування, природні умови, інфраструктура тощо. Дотримання цих критеріїв та використання відповідних методів допомагає забезпечити точні та об'єктивні результати оцінки земельних ділянок.

Критерії нормативної грошової оцінки землі:

- 1) капіталізований рентний дохід встановленого нормативу;
- 2) зона впливу великих міст;
- 3) курортно-рекреаційне значення населеного пункту;
- 4) зона радіаційного забруднення;
- 5) зональні фактори місця розташування ділянки;
- 6) цільове призначення.

Методи нормативної грошової оцінки землі. Один єдиний метод розрахунку це капіталізований рентний дохід із встановленими нормативами на одиницю площі. Використовується система нормативних актів, які встановлюють базові

ставки нормативної оцінки землі, що коригуються з урахуванням коефіцієнтів, які враховують місцеві умови.

Ці методи та критерії допомагають визначити справедливую вартість земельної власності з урахуванням різноманітних факторів і обставин.

Процедури оцінки земельних ділянок. Підготовчий етап:

1) збір вихідних даних:

- кадастрова інформація включає дані про місцезнаходження, площу, межі та правовий статус земельної ділянки;

- технічна документація включає плани, схеми та інші документи, що визначають технічні характеристики ділянки;

- інформація про ринкову ситуацію (аналіз поточних цін на подібні земельні ділянки в регіоні);

2) вибір методології оцінки:

- визначення найбільш відповідного методу оцінки на основі характеру та цільового призначення земельної ділянки;

- метод нормативно-оціночної вартості, застосування нормативних актів та коригуючих коефіцієнтів;

3) аналіз та перевірка результатів:

- перевірка достовірності та обґрунтованості розрахунків;

- коригування результатів у разі виявлення невідповідностей або помилок;

4) підсумковий етап - формування звіту про оцінку:

- документування всіх етапів оцінки, включаючи вихідні дані, методологію, розрахунки та результати;

- звіт має бути оформлений відповідно до встановлених нормативів та стандартів;

5) затвердження та оприлюднення результатів:

- погодження результатів оцінки з відповідними розпорядчими органами;

- оприлюднення результатів оцінки для зацікавлених сторін та внесення їх до відповідних реєстрів.

Практика оцінки земельних ділянок:

1) використання сучасних технологій:

- геоінформаційні системи (ГІС): для точного визначення місцезнаходження та характеристик земельних ділянок;

- дрони та супутникові знімки: для отримання актуальних даних про стан та використання земель;

2) залучення професійних оцінювачів:

- оцінку здійснюють кваліфіковані спеціалісти з відповідними сертифікатами та досвідом роботи;

- підвищення кваліфікації та регулярне навчання оцінювачів для забезпечення високої якості оцінки;

3) регулярне оновлення даних:

- постійний моніторинг ринкових цін та умов для забезпечення актуальності оцінки;

- оновлення нормативних актів та методик оцінки у відповідь на зміни в законодавстві та економічній ситуації;

4) взаємодія з зацікавленими сторонами:

- співпраця з власниками земель, органами місцевого самоврядування, інвесторами та іншими зацікавленими сторонами;

- врахування попиту і пропозицій ринку та консалтингові послуги щодо шляхів репрофілювання суб'єкта діяльності.

При потребі може проводитись узгодження та консультації із зацікавленими сторонами.

Визначення зацікавлених сторін:

1) власники земельних ділянок:

- фізичні та юридичні особи, які володіють або користуються земельними ділянками;

- інформування власників про початок процесу оцінки, їхні права та обов'язки;

2) органи місцевого самоврядування:

- місцеві адміністрації, ради, комітети, що відповідають за управління земельними ресурсами;

- співпраця з місцевими органами влади для отримання необхідної інформації та погодження оцінки;

3) інвестори та девелопери:

- компанії та особи, зацікавлені в інвестиціях у земельні ділянки або їхній розвиток;

- надання інформації про результати оцінки для планування інвестиційних проектів;

4) громадські організації та місцеві громади:

- об'єднання громадян, які можуть бути зацікавлені в результатах оцінки землі;

- залучення громадських організацій до процесу оцінки для забезпечення прозорості.

Процес консультацій та узгодження:

2) інформування та обговорення:

- надання інформації про критерії оцінки, роз'яснення процесу та термінів виконання;

- організація громадських слухань, круглих столів, семінарів для обговорення питань оцінки землі;

3) отримання зворотного зв'язку:

- збір коментарів та пропозицій від зацікавлених сторін на різних етапах оцінки та отримання пропозицій щодо удосконалення методології оцінки;

- врахування зворотного зв'язку під час підготовки остаточного звіту про оцінку;

4) узгодження результатів:

- погодження результатів оцінки з органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими сторонами;

- внесення коректив у випадку виявлення зауважень або недоліків;

Оприлюднення результатів:

1) публікація звіту про оцінку:

- розміщення остаточного звіту на офіційних веб-сайтах органів місцевого самоврядування;

- надання можливості ознайомлення із звітом зацікавленим сторонам та громадським організаціям;

2) організація прес-конференцій та брифінгів органами місцевого самоврядування:

- проведення заходів для засобів масової інформації з метою інформування громадськості про результати оцінки та щодо пропозицій вдосконалення методології оцінки;

- відповіді на запитання журналістів та представників громадськості;

3) моніторинг та подальші консультації:

- моніторинг використання результатів оцінки та їх впливу на ринок землі та суб'єктів оцінки;

- проведення додаткових консультацій у разі необхідності внесення змін або уточнень у результати оцінки.

Висновки до 1 розділу

Нормативна грошова оцінка земель є важливим інструментом у регулюванні земельних відносин, що має значний вплив на економічний розвиток територій. Особливо актуальним є питання НГО земель за межами населених пунктів,

оскільки ці землі часто використовуються для промислових та виробничих потреб, сільськогосподарської діяльності, лісового господарства, рекреаційних зон тощо. Правові аспекти цього процесу включають декілька ключових елементів.

Перш за все, проведення нормативної грошової оцінки земель регламентується рядом нормативно-правових актів України, зокрема Земельним кодексом України, Законом України "Про оцінку земель" та Постановами Кабінету Міністрів України, які встановлюють методичні рекомендації щодо проведення НГО. Ці акти визначають порядок проведення оцінки, органи, відповідальні за її здійснення та затвердження, а також вимоги до документації.

НГО земель за межами населених пунктів здійснюється на основі методики НГО земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України КМУ) від 3 листопада 2021 року № 1147. Основні критерії оцінки включають зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення, зони радіоактивного забруднення, цільове призначення земельних ділянок та особливості їх використання.

Результати НГО земель за межами населених пунктів використовуються для різних цілей, таких як визначення розміру земельного податку та орендної плати, встановлення стартової ціни земельних ділянок на аукціонах при продажі права оренди, визначення розміру мита та підтримка управлінських рішень щодо планування розвитку територій та інвестиційної діяльності.

Однак, процес НГО земель за межами населених пунктів стикається з рядом проблем, включаючи недосконалість нормативних величин капіталізованого рентного доходу, нестачу кваліфікованих кадрів та фінансові витрати.

Для покращення ситуації необхідно оновлювати методичні рекомендації, підвищувати рівень професійної підготовки спеціалістів та забезпечувати достатнє фінансування процедур оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель за межами населених пунктів є складним і важливим процесом, який вимагає чіткої правової регламентації та високого рівня

професійної підготовки. Ефективна НГО сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, забезпеченню справедливого оподаткування та стимулюванню економічного розвитку територій. Поліпшення методик оцінки, інвестиції в підготовку кадрів і належне фінансування можуть суттєво підвищити ефективність цього процесу, що в кінцевому підсумку сприятиме сталому розвитку земельних відносин в Україні.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

2.1 Аналіз сучасного стану проведення грошової оцінки земель за межами населених пунктів

Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 03.11.2021 року затверджено нову методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Ця методика вступила в дію з 10 листопада 2021 року і передбачає уніфікований підхід до оцінки земель будь-якого призначення, що значно спрощує процедуру. Раніше було три методики і складалась ситуація коли дві суміжні ділянки в межах населеного пункту і за межами населеного пункту із одним цільовим призначенням мали критично велику різницю в НГО земельної ділянки.

Методика визначає формулу для розрахунку нормативної грошової оцінки, яка враховує площу ділянки, норматив капіталізованого рентного доходу та різні коригуючі коефіцієнти, такі як розташування громади, її курортно-рекреаційне значення та інші.

Складові оцінки чітко відображені у самій формулі.

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні, \quad (2.1)$$

де Пд — площа ділянки,

Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі,

Км1-4 — коефіцієнти, що враховують різні фактори (розташування, рекреаційне значення, радіаційне забруднення),

Кцп — коефіцієнт, що враховує рентний дохід,

Кмц — коефіцієнт зміни ціни землі,

Кні — коефіцієнт індексації НГО [12].

Реалізація методики. Нова Методика кардинально змінила підхід що розрахунку НГО земельних ділянок. Громадам рекомендовано провести нову нормативну грошову оцінку земель використовуючи кошти місцевих бюджетів від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Впровадження електронної системи. Внесення результатів оцінки до електронної системи Державного земельного кадастру дозволяє швидко надавати оціночну інформацію усім зацікавленим особам та зменшує ризики корупції.

Переваги нової методики:

1) *уніфікація процесу.* Проведення оцінки одночасно на всю територію громади дозволяє уникнути витрат на розробку окремих технічних документацій для кожної ділянки. Це спрощує адміністративні процеси та зменшує витрати на місцевому рівні. За рахунок цього місцеві адміністрації можуть спрямовувати зекономлені кошти на інші важливі проекти розвитку інфраструктури;

2) *автоматизація.* Використання електронної системи Державного земельного кадастру для формування витягів з технічної документації зменшує ризики помилок та корупції, заощаджує час. Це забезпечує прозорість та ефективність процесу, що позитивно впливає на довіру громадян до державних органів. Автоматизація також сприяє швидкому доступу до інформації, що важливо для потенційних інвесторів та землекористувачів;

3) *оновлення бази для оподаткування.* Нова методика дозволяє оновити базу для справляння плати за землю, що є важливим для забезпечення стабільних доходів місцевих бюджетів. Це сприяє кращому плануванню та використанню бюджетних ресурсів, що є основою для фінансування місцевих проектів та розвитку інфраструктури.

4) *підвищення ефективності управління земельними ресурсами.* Нові підходи до оцінки земель сприяють більш ефективному використанню земельних ресурсів, що позитивно впливає на економічний розвиток громад та забезпечує раціональне

використання землі. Це також допомагає зменшити витрати на адміністрування земельних ресурсів та підвищити ефективність їхнього використання.

Нормативна грошова оцінка має важливий вплив на оподаткування та інвестиційний клімат.

Податкове навантаження. Оскільки нормативна грошова оцінка земель є основою для оподаткування, нова методика була розроблена з урахуванням необхідності уникнення значних коливань у податкових зобов'язаннях. Це важливо для підтримки стабільних доходів місцевих бюджетів і запобігання негативному впливу на місцеву економіку. Рівномірне податкове навантаження сприяє створенню стабільних умов для розвитку підприємництва та інвестиційної діяльності.

Інвестиційний клімат. Зменшення податкового навантаження для земель промисловості, транспорту та енергетики сприяє поліпшенню інвестиційного клімату. Це може залучити більше інвесторів до розвитку інфраструктури та промислових об'єктів за межами населених пунктів, що є важливим для економічного зростання регіонів. Крім того, стабільність податкового середовища робить регіон більш привабливим для інвесторів.

Проблемні ділянки та їх не адекватна оцінка. Багато земельних ділянок мають занижену або завищену оцінку, у зв'язку із не відповідністю видів цільового призначення діючому класифікатору, або розраховані по попередніх методиках, що створює нерівномірне податкове навантаження. Нова методика сприяє корекції цих оцінок відповідно до однакових нормативів, що забезпечує справедливість і прозорість у податковій системі. Адекватна оцінка також сприяє залученню інвестицій у розвиток цих територій.

Несправедлива різниця у вартості. Існувала значна різниця у вартості ділянок одного призначення в межах населених пунктів та за їх межами. Це створює несправедливість у розподілі податкового навантаження користувачів чи власників земельних ділянок. Нова методика сприяє вирівнюванню цих показників,

що робить систему оцінки більш справедливою та прозорою для суб'єктів власності чи користування. Вирівнювання вартості земель допомагає створити рівні умови для всіх землекористувачів, що сприяє розвитку конкуренції та економічного зростання.

Економічна оцінка земель. Економічна оцінка земель є основою для грошової оцінки та визначається за показниками продуктивності, ефективності використання та дохідності з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності використання земель та є основою для прийняття управлінських рішень. Відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель», економічна оцінка земель проводиться не рідше одного разу на рік, що забезпечує актуальність даних. Результати економічної оцінки земель використовуються для проведення НГО земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Покращення управління земельними ресурсами. Оновлення бази для оподаткування та автоматизація процесу оцінки сприяють ефективнішому управлінню земельними ресурсами. Це важливо для забезпечення раціонального використання землі та сприяння сталому розвитку громад. Зокрема, це дозволяє більш точно планувати використання землі та розподіл ресурсів, що є ключовим для ефективного управління громадами.

Залучення додаткових коштів. Проведення нової оцінки може здійснюватися за рахунок коштів місцевих бюджетів, отриманих від відшкодування втрат лісгосподарського виробництва. Це забезпечує додаткові фінансові ресурси на освоєння земель для лісорозведення, що є важливим для екології навколишнього середовища, поліпшення відповідних угідь, проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки земель [2].

Таким чином, нова методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів забезпечує більш ефективний аналіз

сучасного стану проведення грошової оцінки земель за межами населених пунктів в Україні.

2.2 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населеного пункту

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки є важливим елементом у визначенні вартості землі для різних цілей, таких як оподаткування, мито, оренда, дарування тощо. Вона відображає економічну цінність землі та її потенціал для використання. У цьому розділі розглядаються особливості розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки різних видів цільового призначення.

Для початку розглянемо окремо взятую земельну ділянку. Земельна ділянка, що розглядається, має наступні характеристики:

- кадастровий номер - 6122084300:01:001:1296;
- площа – 0,1809 га;
- місце розташування - Тернопільська область, Чортківський район, за межами села Іване - Золоте;
- категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- вид цільового призначення – 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Опис суміжних користувачів:

- на півночі: межує із земельною ділянкою комунальної власності;
- на півдні: межує із земельною ділянкою приватної власності;

- на заході: межує із земельною ділянкою промислового призначення;
- на сході: межує із земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

Інфраструктура. Район має розвинену інфраструктуру, включаючи доступ до електропостачання, газопостачання та водопостачання. Близькість до основних транспортних шляхів (дороги, залізниця) підвищує доступність ділянки. Відстань від земельної ділянки до об'єктів інфраструктури:

- до центру населеного пункту с. Іване-Золоте – 0,5 км;
- до найближчого залізничного вокзалу станція Дзвиняч – 5,4 км;
- до автодороги Доманове - на Брест - Ковель - Чернівці - Терембаче (на Бухарест) М 19 – 7,3 км.

Агрокліматичні умови. Цей район характеризується помірно-континентальним кліматом з середньою температурою повітря влітку близько +20°C і взимку близько -5°C. Середньорічна кількість опадів становить 550-600 мм. Агрокліматичні умови сприятливі для вирощування зернових і технічних культур.

Норматив капіталізованого рентного доходу для земель промисловості залежить від чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади і для даної ділянки складає 133 грн за кв. метр на 1 січня 2020 року (населення в місті Заліщики) – 9021 осіб за даними (довідниками) Держстату станом на 1 січня року, що передуює року проведення оцінки [12].

Беручи до уваги характеристики ділянки, коефіцієнт, що характеризує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1) складає 1 [12].

Коефіцієнт Км2 враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів. В нашому випадку він складає 1 [12].

Коефіцієнт $K_{м3}$ враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення і для нашої ділянки складає 1 [12].

Значення коефіцієнта, що характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), для земельної ділянки за межами населеного пункту до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади складає 1 [12].

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки ($K_{цп}$), для земельної ділянки що оцінюється із цільовим призначенням 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості складає 1,2 [12].

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ($K_{мц}$), для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за межами населених пунктів) у Тернопільській області складає 0,77 [12].

Розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки ($K_{ні}$). Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки індексується згідно п. 289.3 ст. 289 Податкового кодексу України [3].

Коефіцієнт індексації за 2020 рік – 1,00;

коефіцієнт індексації за 2021 рік – 1,1;

коефіцієнт індексації за 2022 рік – 1,15;

коефіцієнт індексації за 2023 рік – 1,051.

Загальний коефіцієнт індексації ($K_{ні}$) становить = 1,330.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки. На основі зібраних даних та застосованих коефіцієнтів розраховується нормативна грошова оцінка ділянки. Підставимо дані у вище описану формулу:

$$Ц_n = 1809 \times 133 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,2 \times 0,77 \times 1,330 = 295674,47$$

Заклучення. Підсумкова оцінка земельної ділянки площею 0,1809 га становить 295674,47 грн (Додаток В).

Відповідно до розрахунків та нормативних документів, нормативна грошова оцінка земельної ділянки кадастровий номер 6122084300:01:001:1296 загальною площею 0,1809 га із видом цільового призначення 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, що знаходиться за адресою Тернопільська область, Чортківський район, за межами села Іване – Золоте становить 295674,47 грн. Ця оцінка є результатом комплексного аналізу всіх нормативних факторів.

2.3 Обґрунтування результатів нормативної грошової оцінки

Методологічна база розрахунків сформована як уніфікована для усіх земель як в межах так і за межами населених пунктів з урахуванням різних груп факторів і основних коефіцієнтів які впливають на нормативні властивості землі і застосовується у випадках визначених Законом України «Про оцінку земель» [12].

Використання стандартних нормативів та процедур, які забезпечують єдині підходи до оцінки земель, незалежно від їх місцезнаходження та функціонального призначення дає можливість забезпечити справедливості та точності оцінки.

Отримавши результати оцінки за нормативами викладеними у діючій Методиці складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою оцінки служить дата яка зазначена в технічній документації.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах відповідної територіальної громади підлягає затвердженню на сесії.

Для забезпечення автоматичного оформлення і видачі в електронній формі витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносяться відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок в Державний земельний кадастр шляхом формування електронного документу відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [7].

Електронний документ технічної документації з нормативної грошової оцінки передається у фонд землеустрою.

Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок в Україні дає підстави вважати, що найбільш поширеним є обов'язкове проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок з метою визначення розміру земельного податку та розміру єдиного податку четвертої групи. Тобто, однією із основних функцій нормативної грошової оцінки земельних ділянок є фіскальна. Також проведені дослідження дає підстави стверджувати, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок зазвичай використовується у відносинах, в яких одним з учасників є держава в особі уповноважених органів або метою яких є захист інтересів держави. А тому, такому виду грошової оцінки земельних ділянок властиве державне регулювання відповідних відносин.

Висновки до 2 розділу

Грошова оцінка земель за межами населених пунктів є складним і багатогранним процесом, який відіграє ключову роль у регулюванні земельних відносин та забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів. Цей процес має свої особливості, які відрізняються від оцінки земель в межах населених пунктів. У висновках розглянемо основні аспекти та особливості цього процесу.

Перш за все, грошова оцінка земель за межами населених пунктів регулюється Земельним кодексом України, Законом України "Про оцінку земель", Постановами Кабінету Міністрів України та іншими нормативними актами. Ці документи визначають порядок проведення оцінки, методики, які слід використовувати, а також вимоги до результатів оцінки.

Грошова оцінка земель за межами населених пунктів здійснюється з урахуванням місця знаходження земельної ділянки.

Результати грошової оцінки земель за межами населених пунктів використовуються для визначення ставок земельного податку та орендної плати, встановлення стартових цін для продажу земельних ділянок на аукціонах, а також для прийняття рішень щодо розвитку територій, інвестиційних проектів та охорони навколишнього середовища.

Процес грошової оцінки земель за межами населених пунктів стикається з рядом викликів. Існуючі методики не завжди відображають реальну економічну вартість землі, а також є проблеми з недостатнім рівнем професійної підготовки спеціалістів, які проводять оцінку. Крім того, проведення оцінки є витратним процесом, що може бути проблемою для органів місцевого самоврядування.

Для підвищення ефективності грошової оцінки земель за межами населених пунктів необхідно оновлювати методики, розробляти більш точні та адаптовані методи оцінки, проводити навчання та підвищення кваліфікації оцінювачів, а також забезпечувати достатнє фінансування для проведення якісної оцінки земель.

Грошова оцінка земель за межами населених пунктів є важливим інструментом для раціонального використання земельних ресурсів та економічного розвитку територій. Ефективна оцінка сприяє справедливому оподаткуванню, залученню інвестицій та розвитку сільських територій. Для досягнення цих цілей необхідно вдосконалювати методичні підходи, підвищувати рівень професійної підготовки фахівців та забезпечувати належне фінансування процесу оцінки. Це

дозволить створити умови для сталого розвитку земельних відносин в Україні та ефективного використання земель за межами населених пунктів.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНО ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

3.1 Проблеми та виклики у проведенні оцінки земель різного цільового призначення

Оцінка земель є важливим інструментом для визначення їх вартості, що впливає на податкові надходження, інвестиційну привабливість та раціональне використання земельних ресурсів. Однак, процес оцінки стикається з багатьма проблемами, серед яких нормативно-правові, методологічні, технічні, організаційні, економічні виклики, а також соціальні проблеми та кадрові труднощі.

Розглянемо нормативно-правові проблеми.

Невідповідність законодавства сучасним вимогам. Законодавство часто не враховує нові методологічні підходи, сучасні технології та міжнародний досвід. Це призводить до використання застарілих методик, що не дозволяє адекватно оцінити вартість земельних ділянок. В результаті оцінка земель стає менш точною та об'єктивною, що може негативно вплинути на податкові надходження та інвестиційну привабливість територій.

Відсутність єдиних стандартів та методик оцінки. Відсутність єдиних стандартів призводить до різноманітних підходів до оцінки, що може викликати невідповідність у результатах. Наприклад, одна і та ж земельна ділянка може мати різну вартість залежно від методики оцінки, що використовується. Це створює нерівні умови для власників земельних ділянок та інвесторів і може викликати недовіру до результатів оцінки.

Нестабільність нормативно-правової бази та часті зміни законодавства. Часті зміни у законодавстві призводять до невизначеності та плутанини у процесі

проведення оцінки. Оцінювачі змушені постійно адаптуватися до нових вимог та правил, що ускладнює їх роботу і може знизити точність оцінки. Крім того, постійні зміни законодавства можуть збільшувати витрати на проведення оцінки через необхідність постійного навчання та підвищення кваліфікації фахівців.

Недосконалість регулювання оцінки земель різного цільового призначення.

Відсутність чітко визначених критеріїв та правил для оцінки земельних ділянок різного призначення ускладнює процес оцінки. Законодавство не завжди враховує специфіку різних видів земель (сільськогосподарські, промислові, рекреаційні тощо), що призводить до того, що оцінка земельних ділянок часто проводиться без врахування їхнього фактичного цільового призначення та особливостей використання.

Відсутність актуальних та точних даних для оцінки. Для проведення достовірної оцінки необхідно мати доступ до великої кількості інформації, включаючи дані про економічні ціни, характеристики земельних ділянок, економічні показники та інші релевантні фактори. Відсутність таких даних або їх неточність можуть суттєво знизити точність оцінки.

Обмеження у використанні різних методів оцінки залежно від цільового призначення землі. Методика оцінки передбачає одну єдину формулу визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Проте, підходи до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення різняться.

Недостатнє використання сучасних технологій та інструментів. Сучасні технології, такі як геоінформаційні системи (ГІС), дрони для аерофотозйомки, спеціалізоване програмне забезпечення для обробки даних, можуть суттєво підвищити точність та ефективність оцінки земель. Однак, багато оцінювачів не мають доступу до цих технологій через високу вартість або недостатнє фінансування. Свій відпечаток щодо певних обмежень залив військовий стан у країні. Також наявні певні обмеження для фахівців оцінки в отриманні інформації

для повноцінного і якісного виконання робіт із землеустрою в тому числі проведення нормативної грошової оцінки.

Низька якість картографічних матеріалів та інших вихідних даних. Для проведення точних оцінок необхідно мати доступ до високоякісних і актуальних картографічних матеріалів, даних про рельєф, ґрунти, рослинний покрив та інші характеристики земель. Однак, часто використовуються застарілі або неповні карти, що призводить до неточностей в оцінці.

Обмеженість доступу до геоінформаційних систем та баз даних. ГІС дозволяють ефективно обробляти та аналізувати великі обсяги просторових даних, що значно спрощує процес оцінки. Проте, через певні обмеження до інформації, високу вартість програмного забезпечення та ліцензій, багато оцінювачів не мають доступу до цих інструментів.

Проблеми з обробкою великої кількості даних та їх аналізом. Для проведення точних оцінок необхідно обробити велику кількість інформації, включаючи дані про ринкові ціни, фізичні характеристики земель, економічні показники та інші фактори. Використання застарілого програмного забезпечення або недостатньо потужних комп'ютерів може уповільнити процес обробки даних і призвести до помилок в оцінці.

Недостатня координація між різними органами та установами. Проведення оцінки вимагає співпраці між державними установами, місцевими органами влади, приватними компаніями та експертами. Проте часто виникають проблеми у взаємодії між цими структурами, що призводить до затримок і неефективності у процесі оцінки.

Недосконалість процесів збору та обробки даних. Для проведення об'єктивної оцінки земель необхідно зібрати велику кількість різноманітної інформації, включаючи дані про фізичні характеристики земель, економічні показники та інші релевантні фактори. Відсутність стандартизованих процедур для

збору та обробки даних може призвести до неточностей, проблем та викликів у проведенні оцінки земель різного цільового призначення.

Оцінка земель є важливим інструментом для визначення їх вартості, що впливає на податкові надходження, інвестиційну привабливість та раціональне використання земельних ресурсів. Однак, процес оцінки стикається з багатьма проблемами, серед яких нормативно-правові, методологічні, технічні, організаційні, економічні виклики, а також соціальні проблеми та кадрові труднощі.

3.2 Шляхи покращення інструментів та методологій грошової оцінки земель

Визначення недоліків. Поточна методологія грошової оцінки земель може не враховувати специфічних особливостей певних ділянок, що призводить до неточних оцінок. Це включає недостатню деталізацію щодо різних типів земель, їх використання та ринкових умов. Наприклад, земельні ділянки з різними типами ґрунтів або ті, що знаходяться в різних кліматичних умовах, можуть мати значно різну продуктивність і ринкову вартість.

Стаття 13 Закону України "Про оцінку земель" визначає необхідність врахування ринкових умов при проведенні оцінки, що іноді не повністю реалізується у практиці. Це може бути через застарілу інформацію або недостатню деталізацію даних.

Проблеми автоматизації. Автоматизація процесу оцінки ще не досягла достатнього рівня, що знижує ефективність та прозорість процесу. Потрібно більше інвестувати в розробку та впровадження сучасних ІТ-рішень, які дозволять автоматично враховувати всі необхідні параметри. Наразі багато процесів здійснюються вручну, що може призводити до помилок і корупційних ризиків.

Геоінформаційні системи (ГІС). Використання ГІС для грошової оцінки земель дозволяє збирати та аналізувати дані про земельні ділянки з великою точністю. Це включає дані про рельєф, ґрунти, кліматичні умови та інші характеристики, що можуть впливати на вартість землі. Наприклад, ГІС можуть забезпечити доступ до актуальної інформації про земельні ділянки в режимі реального часу, що значно підвищує точність оцінок.

Стаття 5 Закону України "Про національну інфраструктуру геопросторових даних" передбачає створення єдиної бази геопросторових даних, що сприятиме більш точній та швидкій оцінці земель. Впровадження таких систем дозволяє автоматизувати збір та аналіз даних, що значно знижує ризик помилок.

Дрони та супутникові знімки. Використання дронів та супутникових знімків дозволяє отримувати актуальну інформацію про стан земельних ділянок. Це особливо корисно для великих територій, де проведення традиційних оцінок може бути складним та дорогим. Дрони можуть забезпечити детальні знімки високої роздільної здатності, що дозволяє виявляти навіть незначні зміни в стані земель.

Наприклад, супутникові знімки можуть використовуватися для моніторингу земельних ділянок на предмет ерозії ґрунтів або змін у рослинному покриві, що впливає на їхню продуктивність і ринкову вартість.

Адаптація до сучасних умов. Нормативно-правова база повинна постійно оновлюватись відповідно до змін у ринкових умовах та технологічних можливостях. Це включає внесення змін до існуючих законів та постанов, що регулюють процес грошової оцінки земель. Наприклад, необхідно враховувати новітні технології та методи, що використовуються для оцінки земель у розвинутих країнах.

Стаття 12 Закону України "Про оцінку земель" визначає основні принципи оцінки, які мають бути адаптовані до сучасних технологій та вимог. Це включає використання нових методів оцінки та врахування ринкових умов, що змінюються.

Спрощення процедур. Спрощення процедур та зменшення бюрократичних перешкод сприятиме більш ефективному та прозорому процесу оцінки земель. Це включає створення єдиного вікна для подачі документів та отримання результатів оцінки. Наприклад, введення онлайн-платформ для подачі заявок та отримання інформації може значно прискорити процес.

Створення централізованих баз даних дозволить швидко обмінюватися інформацією між різними органами та забезпечить актуальність даних, що використовуються для оцінки.

Навчання та підвищення кваліфікації. Постійне навчання та підвищення кваліфікації фахівців у сфері грошової оцінки земель є критично важливим для забезпечення високої якості оцінок. Це включає курси, семінари та тренінги, спрямовані на оволодіння сучасними методами та технологіями. Наприклад, навчання роботі з ГІС та іншими технологіями може значно підвищити точність оцінок.

Стаття 10 Закону України "Про професійну освіту" регламентує необхідність постійного професійного розвитку, що особливо важливо для фахівців у сфері земельних відносин. Підвищення кваліфікації дозволяє фахівцям бути в курсі останніх тенденцій та технологічних новинок.

Співпраця з науковими установами. Співпраця з університетами та науково-дослідними установами дозволяє впроваджувати новітні досягнення науки та техніки у процес грошової оцінки земель. Це може включати розробку нових методик, використання передових технологій та проведення досліджень для вдосконалення існуючих підходів. Наприклад, залучення науковців до розробки нових методів оцінки, що враховують екологічні та економічні фактори, може значно покращити точність оцінок.

Обмін досвідом. Співпраця з іншими країнами та міжнародними організаціями дозволяє переймати найкращі практики та досвід у сфері грошової оцінки земель. Це сприяє впровадженню інноваційних підходів та технологій, що

вже довели свою ефективність за кордоном. Наприклад, вивчення досвіду країн ЄС у сфері оцінки земель може допомогти в удосконаленні української методики.

Участь у міжнародних конференціях та семінарах дозволяє обмінюватися знаннями та досвідом з фахівцями з різних країн, що сприяє підвищенню професійного рівня українських оцінювачів.

Міжнародні стандарти. Впровадження міжнародних стандартів у процес грошової оцінки земель забезпечує відповідність української системи оцінки світовим вимогам. Це підвищує довіру іноземних інвесторів та сприяє залученню іноземного капіталу. Наприклад, стандарти Міжнародного оцінювального комітету (IVSC) можуть бути використані як основа для удосконалення національної методики оцінки земель.

Міжнародні стандарти допомагають створити прозору та зрозумілу систему оцінки, що полегшує взаємодію з іноземними партнерами та інвесторами.

Таким чином, шляхи покращення інструментів та методологій грошової оцінки земель включають аналіз шляхів покращення інструментів та методологій грошової оцінки земель.

Висновки до 3 розділу

Нормативна грошова оцінка земель є важливим інструментом у регулюванні земельних відносин, однак її застосування стикається з низкою проблем, які впливають на точність і ефективність оцінки. Існуючі методики не завжди відображають реальну ринкову вартість землі. Використовувані критерії можуть бути застарілими або не враховувати сучасні економічні та екологічні умови. Це призводить до того, що результати оцінки не відповідають дійсності, що ускладнює прийняття правильних управлінських рішень.

Однією з серйозних проблем є нестача кваліфікованих кадрів. В Україні спостерігається дефіцит висококваліфікованих оцінювачів землі, що призводить до помилок у оцінці. Низький рівень професійної підготовки спеціалістів негативно

впливає на якість проведених оцінок, що в свою чергу позначається на економічних та соціальних аспектах управління земельними ресурсами.

Фінансові витрати також є суттєвою проблемою у процесі проведення оцінки. Проведення оцінки є затратним процесом, що може бути проблемою для місцевих громад та органів влади. Це особливо актуально для невеликих населених пунктів та сільських районів, де обмежені фінансові ресурси не дозволяють провести якісну оцінку земель.

Крім того, якість вихідних даних, що використовуються для оцінки, може бути низькою через застарілі кадастрові записи та відсутність актуальної інформації про землі та їх стан. Це ускладнює процес оцінки та призводить до недостовірних результатів. Недостатня правова регламентація також є суттєвою перешкодою. Норми та правила, що регулюють процес оцінки, можуть бути недостатньо деталізованими або суперечливими, що ускладнює їх застосування на практиці.

Для вирішення зазначених проблем необхідно оновлювати методики оцінки, розробляти нові та оновлювати існуючі методики, що враховують сучасні економічні, екологічні та соціальні умови. Важливо впроваджувати інноваційні підходи та використовувати сучасні технології для підвищення точності оцінки. Також необхідно організовувати регулярні навчальні курси та підвищення кваліфікації для оцінювачів землі. Важливо створити умови для професійного зростання та обміну досвідом серед фахівців.

Забезпечення фінансування для проведення оцінки, особливо у невеликих громадах та сільських районах, є ще одним важливим кроком. Можливо залучення державних грантів або міжнародної фінансової допомоги для підтримки цих процесів. Крім того, слід провести інвентаризацію та оновлення кадастрових записів, використовуючи сучасні геоінформаційні системи (ГІС) для збору та аналізу даних про земельні ресурси.

Удосконалення правової бази також є необхідним. Слід розробити чіткі та деталізовані нормативно-правові акти, що регулюють процес оцінки. Важливо забезпечити гармонізацію національних норм з міжнародними стандартами, що сприятиме підвищенню якості оцінки та її результатів.

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель є критично важливим інструментом для управління земельними ресурсами та розвитку економіки. Однак існуючі проблеми вимагають системного підходу до їх вирішення. Оновлення методик оцінки, підвищення кваліфікації кадрів, забезпечення фінансової підтримки, покращення якості вихідних даних та удосконалення правової бази сприятимуть підвищенню ефективності нормативної грошової оцінки. Це дозволить створити умови для раціонального використання земельних ресурсів, залучення інвестицій та сталого розвитку територій в Україні.

ВИСНОВКИ

Дослідження особливостей проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок за межами населених пунктів різного цільового призначення дозволило виявити ряд важливих аспектів, проблем і перспектив удосконалення цього процесу. Встановлено, що оцінка земель за межами населених пунктів є багатогранним і складним процесом, який відіграє ключову роль у регулюванні земельних відносин, економічному розвитку територій та забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів.

Існуючі методики грошової оцінки земель не завжди відповідають сучасним економічним і екологічним умовам, що ускладнює отримання достовірних результатів. Це особливо актуально для земель різного цільового призначення, таких як сільськогосподарські, рекреаційні, лісові та інші категорії земель. Методики, які використовуються для оцінки, часто є застарілими і не враховують новітніх тенденцій у розвитку економіки та екологічних стандартів. Для підвищення точності оцінки необхідно розробити та впровадити нові методичні підходи, які б враховували специфіку кожного виду земель, їх екологічну цінність, ринкову вартість та інфраструктурні характеристики.

Дефіцит висококваліфікованих оцінювачів землі в Україні є суттєвою проблемою, яка призводить до помилок у процесі оцінки та негативно впливає на якість результатів. Це ускладнює прийняття управлінських рішень, пов'язаних з використанням земельних ресурсів. Для вирішення цієї проблеми необхідно організувати регулярні навчальні курси, семінари та підвищення кваліфікації для оцінювачів землі. Створення умов для професійного зростання, обміну досвідом серед фахівців та впровадження системи сертифікації оцінювачів сприятиме підвищенню рівня професійної підготовки та якості проведених оцінок.

Фінансові витрати на проведення грошової оцінки земель є ще однією проблемою, яка може бути обмежуючим фактором для невеликих громад та

сільських районів. Обмежені фінансові ресурси часто не дозволяють провести якісну оцінку земель, що негативно впливає на управління земельними ресурсами. Для вирішення цієї проблеми необхідно забезпечити фінансову підтримку для проведення оцінки, особливо у невеликих громадах та сільських районах. Можливим рішенням є залучення державних грантів, міжнародної фінансової допомоги та інвестицій для підтримки цих процесів. Крім того, створення державних програм фінансування оцінки земель може значно полегшити цей процес для місцевих громад.

Якість вихідних даних, що використовуються для оцінки, часто є низькою через застарілі кадастрові записи та відсутність актуальної інформації про землі та їх стан. Це ускладнює процес оцінки та призводить до недостовірних результатів. Проведення інвентаризації та оновлення кадастрових записів є необхідним кроком для покращення якості вихідних даних. Використання сучасних геоінформаційних систем (ГІС) для збору та аналізу даних про земельні ресурси дозволить забезпечити актуальність і точність інформації, що використовується для оцінки.

Недостатня правова регламентація є суттєвою перешкодою у процесі проведення нормативної грошової оцінки земель. Норми та правила, що регулюють процес оцінки, можуть бути недостатньо деталізованими або суперечливими, що ускладнює їх застосування на практиці. Для покращення правової бази необхідно розробити чіткі та деталізовані нормативно-правові акти, що регулюють процес оцінки. Важливо забезпечити гармонізацію національних норм з міжнародними стандартами, що сприятиме підвищенню якості оцінки та її результатів. Крім того, регулярний моніторинг та оновлення правових норм відповідно до змін у економічних та екологічних умовах є необхідним для забезпечення актуальності правової бази.

Таким чином, дослідження показало, що нормативна грошова оцінка земель за межами населених пунктів різного цільового призначення є критично важливим інструментом для управління земельними ресурсами та розвитку економіки.

Оновлення методик оцінки, підвищення кваліфікації кадрів, забезпечення фінансової підтримки, покращення якості вихідних даних та удосконалення правової бази сприятимуть підвищенню ефективності нормативної грошової оцінки. Це дозволить створити умови для раціонального використання земельних ресурсів, залучення інвестицій та сталого розвитку територій в Україні. Раціональне та ефективне використання земельних ресурсів є основою для сталого розвитку економіки, екологічної стабільності та соціального добробуту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс] // Інтернет-портал Верховної Ради України. – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Податковий Кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
4. Про адміністративні послуги: Закон України від 06.09.2012р №32. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/go/5203-17> (дата звернення: 18.05.2023).
5. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
6. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 р. №32. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17> (дата звернення: 17.05.2023).
7. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастр: Закон України від 17 жовтня 2012 р. № 105. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>
8. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
9. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
10. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

11. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 грудня 2011р № 34. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 18.05.2023).
12. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова КМУ від 03 листопада 2021р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1147-2021>
13. Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель: Постанова КМУ від 17 листопада 2004 р. № 1553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1553-2004> (дата звернення: 18.05.2023).

ДОДАТКИ

ВИКОПИЮВАННЯ

з планово-картографічних матеріалів щодо місця розташування земельної ділянки площею – 0,9818 га за межами населеного пункту с. Іване-Золоте Чортківського району, Тернопільської області для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.



- місце розміщення земельної ділянки

Додаток Б

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-6300441482023
Дата формування 31.07.2023
Надано на заяву (запит) Волченко Михайло Григорович
21.07.2023, ЗВ-9704696562023

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки 6122084300:01:001:1295

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 6122084300:01:001:1295
Місце розташування Тернопільська область, Чортківський район, за межами населеного пункту (адміністративно-територіальна одиниця) с.Іване-Золоте
Цільове призначення:
Категорія земель Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Вид цільового призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Форма власності Приватна власність
Площа земельної ділянки, гектарів 0.9818

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 21.07.2023; ФОП Курбецький С.М., Курбецький С. М.
Орган, який зареєстрував земельну ділянку Відділ № 7 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Харківській області
Дата державної реєстрації земельної ділянки 31.07.2023



Продовження додатка Б

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0.0033 гектарів
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Закон Постанова КМУ "Про затвердження правил охорони електричних мереж"
Дата державної реєстрації обмеження	04.03.1997
Строк дії обмеження	безстроково

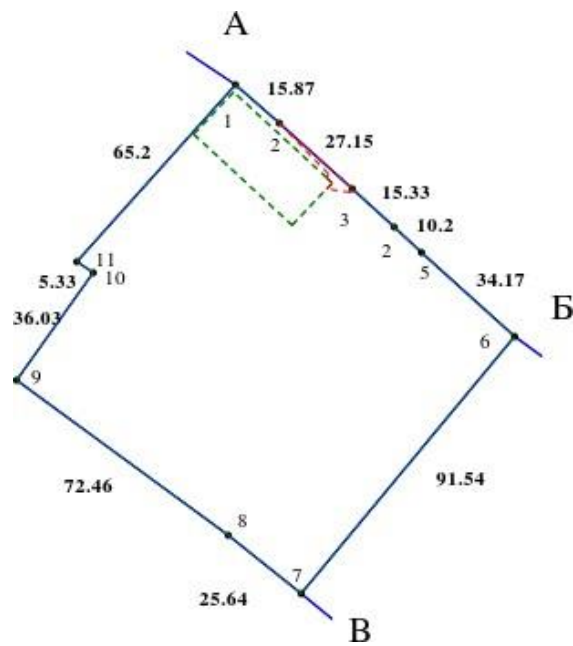


Продовження додатка Б

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про
земельну ділянку від 31.07.2023 р. № НВ-6300441482023

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 6122084300:01:001:1295



Масштаб 1: 2000

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру



Продовження додатка Б

Опис меж:

Умовні позначення:

Від А до Б землі комунальної власності за межами с.Іване-Золоте (кадастровий номер не визначений);

Від Б до В землі гр.Волченко М.Г. (кадастровий номер не визначений);

Від В до А землі комунальної власності за межами с.Іване-Золоте (кадастровий номер не визначений);

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
1	2	3
Площа земельної ділянки, гектарів 0.9818	0.9231	0.0587



Код згідно КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га.
Підгрупа	Група		
011	01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,9818

№	код	Назва	Площа, га.
01	01.05	Охоронна зона навколо (вздовж)об’єкта енергетичної системи	0,0033

№	X	Y	Довжина	Кут
1	5 389 662,44	2 237 724,75	15,87	131°55'21"
2	5 389 651,83	2 237 736,56	27,15	131°55'19"
3	5 389 633,69	2 237 756,76	15,33	131°55'23"
4	5 389 623,44	2 237 768,17	10,20	132°25'20"
5	5 389 616,56	2 237 775,70	34,17	132°33'32"
6	5 389 593,45	2 237 800,87	91,54	219°23'31"
7	5 389 522,71	2 237 742,77	25,64	308°34'07"
8	5 389 538,69	2 237 722,73	72,46	306°19'18"
9	5 389 581,61	2 237 664,35	36,03	036°02'35"
10	5 389 610,74	2 237 685,55	5,33	306°00'33"
11	5 389 613,87	2 237 681,24	65,20	041°51'18"
1	5 389 662,44	2 237 724,75		

				ДП.5.08010102.42-3.21			
Зм. Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	Кадастровий план	Літ.	Маса	Масштаб
Дипломник	Дрижак В.С.						1:1000
Керівник	Романська Д.П.						
Консульт							
Нормокон.				2024 р.	Аркуш	Аркушів	
Рецензент					1	1	
Зав. відділ	Добровольська С.Я.						

Додаток Г

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Назва показника	Показник	Значення
Площа земельної ділянки, м.кв.	Пд	1809
Категорія земель	Землі промислового, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
Цільове призначення земельної ділянки	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
Кадастровий номер земельної ділянки	61220843000:01:001:1296	
Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн.	Нрд	133
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	Км1	1
Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Км2	1
Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	Км3	1
Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	Км4	1
Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	Кцп	1,20

Продовження додатка Г

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	Кмц	0,77
Добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу за дати проведення оцінки	Кні	1,330
Нормативно грошова оцінка земельної ділянки, грн.	Цн	295674,47
в розрахунку за 1 м.кв.,грн		163,45