

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 земель населених пунктів на прикладі с. Городище Тернопільської міської територіальної громади»

«Features of conducting normative monetary valuation of land in settlements on the example of the village of Horodyshche of the Ternopil City Territorial Community»

Виконав:

студент IV курсу групи ТГЗ 41

спеціальності 193 Геодезія та

землеустрій

Осуховський Владислав Миколайович

Науковий керівник:

Романська Д.П.

Дипломний проєкт допущений

до захисту:

«_____» _____ **2024р.**

Захист відбувся:

«_____» _____ **2024р.**

Оцінка _____

Тернопіль, 2024

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота містить вступ, 3 розділи, висновки, 58 сторінок тексту, 4 рисунки, 10 додатків, 16 використаних джерел.

Мета – дослідити теоретико-методичних парадигм, а також надання рекомендацій щодо проведення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Для виконання мети дослідження потрібно розв’язати наступні завдання:

- вивчити нормативно-правові засади проведення нормативно-грошової оцінки земель;
- дослідити процес організації, роботи із здійснення нормативно-грошової оцінки земель;
- навести основні етапи, а також дослідити процес проведення нормативної грошової оцінки земель;
- визначити шляхи удосконалення процедури проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Об’єктом дослідження дипломної роботи є землі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Предметом дослідження є методичні та теоретичні елементи здійснення нормативно-грошової оцінки земель населеного пункту на прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є важливим аспектом управління земельними ресурсами, оскільки вона впливає на формування місцевих бюджетів, визначення земельного податку, орендної плати та інших фінансових надходжень. На прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади можна дослідити об’єктивність та недоліки, які виникають під час проведення такої оцінки. Село Городище, як частина Тернопільської міської територіальної громади, є одним із невеликих населених

пунктів, де проведення нормативної грошової оцінки має свої особливості. Дослідження таких аспектів надає можливість розробити рекомендації щодо вдосконалення процесу оцінки, що може бути корисним для інших подібних населених пунктів України.

Таким чином, тема дослідження є актуальною, оскільки результати можуть сприяти поліпшенню методики проведення нормативної грошової оцінки земель, що, в свою чергу, позитивно вплине на розвиток територіальних громад та ефективне використання земельних ресурсів.

ABSTRACT

The qualification work includes an introduction, 3 chapters, conclusions, 58 pages of text, 4 figures, 10 appendices, and 16 references. The aim is to investigate the theoretical and methodological paradigms and to provide recommendations for conducting normative monetary valuation of land in settlements. To achieve the aim of the research, the following tasks need to be solved:

- to study the regulatory and legal framework for conducting normative monetary valuation of land;
- to investigate the process of organization and implementation of normative monetary valuation of land;
- to outline the main stages and examine the process of conducting normative monetary valuation of land;
- to determine ways to improve the procedure for conducting normative monetary valuation of land on the example of the village of Horodyshche of the Ternopil City Territorial Community.

The object of the research is the land of the village of Horodyshche of the Ternopil City Territorial Community.

The subject of the research is the methodological and theoretical elements of conducting normative monetary valuation of land in the settlement, on the example of the village of Horodyshche of the Ternopil City Territorial Community.

The normative monetary valuation of land in settlements is an important aspect of land resource management, as it affects the formation of local budgets, determination of land tax, rent, and other financial revenues. On the example of the village of Horodyshche of the Ternopil City Territorial Community, one can investigate the objectivity and shortcomings that arise during such an assessment. The village of Horodyshche, as part of the Ternopil City Territorial Community, is one of the small settlements where conducting a normative monetary valuation has its peculiarities. Studying these aspects provides the opportunity to develop recommendations for improving the valuation process, which can be useful for other similar settlements in Ukraine.

Thus, the research topic is relevant, as the results can contribute to the improvement of the methodology for conducting normative monetary valuation of land, which, in turn, will positively affect the development of territorial communities and the effective use of land resources.

3MICT

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.....	4
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	8
1.1 Теоретичні основи визначення земельної ділянки як об'єкту оцінки.....	8
1.2 Характеристика видів землеоціночних робіт	11
1.3 Методологічні основи оцінки земель населених пунктів	13
1.4 Нормативно-правова база нормативної грошової оцінки земель	15
Висновки до розділу 1	17
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГОРОДИЩЕ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ МТГ	19
2.1 Загальна економіко-географічна характеристика села Городище	19
2.2 Порядок виконання робіт з оцінки земель.....	28
2.3 Обґрунтування розділення території територіальної громади на оціночні зони та визначення коефіцієнта Км4	30
2.4 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки для території населеного пункту	33
Висновки до розділу 2	45
РОЗДІЛ 3 ПРОБЛЕМИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	47
3.1 Основні проблеми щодо визначення нормативно-грошової оцінки земель	47
3.2 Рекомендації щодо удосконалення нормативно-грошової оцінки	

	3
земель	51
Висновки до розділу 3	52
ВИСНОВКИ.....	54
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	56
ДОДАТКИ.....	58

Перелік умовних позначень, символів, скорочень і термінів

ст. – стаття;

ЗК України – Земельний Кодекс України;

ЗУ – Закон України;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

ПП – приватне підприємство;

га – гектари;

м – метри.

ВСТУП

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів в Україні є важливим інструментом для управління земельними ресурсами та встановлення обґрунтованих ставок земельного податку. Роботи з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів можуть включати наступні етапи та мати такі особливості:

1. **Аналіз нормативно-законодавчої бази.** Процес оцінки ґрунтується на нормативних та законодавчих актах, затверджується відповідним органом місцевого самоврядування.

2. **Об'єкт оцінки.** Земельні ділянки будь яких форм власності та типів використання є об'єктом оцінки.

3. **Необхідність проведення.** Для визначення розміру податку в обов'язковому порядку необхідно провести нормативну грошову оцінку, що також слугує основою для визначення розміру орендної плати, розміру мита під час оформлення договорів дарування, міни земельних ділянок різних форм власності, при спадкуванні земельної ділянки.

4. **Критеріями визначення вартості.** При здійсненні оцінки враховуються різні критерії, такі як розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст, курортно-рекреаційне значення населених пунктів, в межах зон радіаційного забруднення, доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку, рівень інженерного забезпечення та благоустрою території, рівень розвитку сфери обслуговування населення, екологічна якість території, складність фізико-географічних та геоморфологічних умов, привабливість середовища, цільове призначення та ін.

5. **Зміни вартості.** Нормативно-грошова оцінка переважно проводиться раз на 5 років або у зв'язку змінами, такими як розширення населених пунктів, зміна цільового призначення та ін.

6. Звітність та прозорість. Процес нормативно-грошової оцінки має бути прозорим, зрозумілим та доступним для населення, а також повинен бути звітним.

Особливості та методика проведення нормативної грошової оцінки можуть різнитися в залежності від законодавства країни та місцевих особливостей. Для більш точного опису необхідно звернутися до органів місцевого самоврядування регіону чи місцевих управлінь земельних ресурсів.

Досвід застосування нормативної грошової оцінки основи для визначення податків показує, що закладені в основу нормативної грошової оцінки підходи відповідають потребам про дійсну вартість землі, дають об'єктивний характер для ефективного оподаткування земельних ділянок різних типів та форм власності.

Мета та завдання дослідження. Метою роботи є дослідження теоретико-методичних парадигм, а також надання рекомендацій щодо проведення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів.

Для виконання мети дослідження потрібно розв'язати наступні **завдання**:

- вивчити нормативно-правові засади проведення нормативно-грошової оцінки земель;
- дослідити процес організації, роботи із здійснення нормативно-грошової оцінки земель;
- навести основні етапи, а також дослідити процес проведення нормативної грошової оцінки земель;
- визначити шляхи удосконалення процедури проведення нормативної грошової оцінки земель на прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Об'єктом дослідження дипломної роботи є процес проведення нормативно-грошової оцінки земель населеного пункту на прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Предметом дослідження є методичні та теоретичні елементи здійснення

нормативно-грошової оцінки земель населеного пункту на прикладі села Городище Тернопільської міської територіальної громади.

Інформаційною базою дослідження були нормативні та законодавчі акти у сфері земельних відносин, джерела Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області, Головного управління статистики у Тернопільській області; відомості Державного земельного кадастру.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Теоретичні основи визначення земельної ділянки як об'єкту оцінки

Визначення земельної ділянки як об'єкта нормативної оцінки ґрунтується на ряді теоретичних засад, що включають в себе правові, економічні та технічні аспекти. Ось деякі з них:

1. *Правові аспекти.* Земельна ділянка є об'єктом права власності чи інших реальних прав. Це значить, що її межі, власник чи користувач, обтяження, права та обов'язки пов'язані з нею, регулюються законодавством. Правові аспекти також включають визначення правового статусу земельної ділянки, який може відрізнятися залежно від її призначення та інших факторів.

2. *Економічні аспекти.* Вартість земельної ділянки визначається ринковими умовами, попитом та пропозицією на земельні ділянки у даному регіоні. Економічні аспекти також включають в себе оцінку потенційного прибутку чи вигоди, яку може забезпечити використання цієї земельної ділянки, наприклад, вирощування сільськогосподарських культур, будівництво житла чи комерційних об'єктів.

3. *Технічні аспекти.* Визначення географічних координат, розмірів, рельєфу, ґрунтових умов та інших характеристик земельної ділянки є важливими для нормативної оцінки. Технічні аспекти також включають в себе можливості використання земельної ділянки для різних цілей, технічну доступність, наявність комунікацій, інфраструктури тощо.

4. *Юридичні аспекти.* Встановлення юридичного статусу земельної ділянки, перевірка правомірності її власності, наявність будь-яких обтяжень, обмежень чи інших юридичних аспектів, що можуть вплинути на її вартість та використання.

Враховуючи ці аспекти, нормативна оцінка земельної ділянки проводиться для потреб визначених Законом України «Про оцінку земель» [2] і

розраховується за критеріями визначеними нормативною базою.

Ось кілька інших потенційних цілей застосування оцінки:

1. *Оцінка для оподаткування.* Земельні податки можуть бути обчислені на основі вартості земельної ділянки. Нормативна оцінка використовується для визначення справедливої вартості при оподаткуванні.
2. *Планування та зонування.* Оцінка земельних ділянок може використовуватися при розробці планів містобудування, зонування територій, визначення місць для розвитку житлових, комерційних або промислових зон.
3. *Управління ресурсами.* Вартість земельних ділянок може використовуватися для прийняття рішень щодо збереження природних ресурсів, охорони природного середовища та сталого використання землі.
4. *Фінансове планування.* Оцінка земель може бути важливою для фінансового планування, включаючи оцінку активів підприємств, розрахунок іпотеки на нерухомість та інші фінансові операції.
5. *Вирішення судових спорів.* При судових справах, пов'язаних з власністю на земельні ділянки чи іншими правами, нормативна оцінка може використовуватися для вирішення конфліктів та роз'яснення правового статусу.

Отже, нормативна оцінка землі може мати різноманітні цілі, залежно від потреб і завдань, що стоять перед оцінювачем чи замовником оцінки.

Нормативна грошова оцінка землі – є капіталізованим рентним доходом з земельної ділянки, що виражений за встановленими і затвердженими нормативами (рис. 1.1).

Етапи здійснення нормативно-грошової оцінки земельних ділянок передбачають деякі основні кроки, що зазвичай включають наступне:

1. *Збір і аналіз вихідних даних.* Цей етап включає збір усієї доступної інформації про земельну ділянку, включаючи правовий статус, технічні характеристики, розташування, документи власності, регіональні чи місцеві плани розвитку, а також дані про ринкові умови.



Рис. 1.1. Кроки проведення нормативно-грошової оцінки землі

2. *Збір додаткових даних (якщо потрібно).* У деяких випадках може знадобитися додаткова інформація або дослідження, щоб забезпечити точність оцінки. Це може включати наявність історико-культурних об'єктів, природно-рекреаційних об'єктів, містобудівну привабливість території.

3. *Визначення статусу населеного пункту.* Норматив капіталізованого рентного доходу залежить від чисельності населення у населеному пункті – адміністративному центрі територіальної громади.

4. *Підготовка звіту з оцінки.* Після проведення розрахунку нормативної грошової оцінки (НГО) складається звіт, в якому детально описані усі складові розрахунку вартості.

5. *Затвердження НГО.* Звіт про нормативну грошову оцінку підлягає затвердженню сесією відповідного органу місцевого самоврядування.

6. *Формування електронного документу.* Для внесення відомостей про

нормативну грошову оцінку до Державного земельного кадастру складається електронний документ відповідно до діючих вимог.

Важливо звертати увагу, що проведення нормативно-грошової оцінки земельних ділянок має відповідати вимогам чинного законодавства та нормативно-правових актів.

1.2 Характеристика видів землеоціночних робіт

Землеоціночні роботи - це дії, що дозволяють визначити оцінку вартості землі, а також дають можливість використання в різноманітних цілях, таких як рільництво чи садівництво, чи будівництво, промисловість, сільське господарство та ін. Ці роботи складаються з різних оціночних та технічних процедур.

Землеоціночна діяльність або іншими словами професійна діяльність у сфері оцінки земель - це сукупність економічних, правових, та управлінських, технічних дій, спрямованих на окреслення вартісних характеристик земельної ділянки інженерами-землевпорядниками станом на дату оцінки.

Здійснення цього виду діяльності є суспільним заходом, який застосовує оціночні дані для раціональної та ефективної організації використання землі та її охорони, забезпечення ринку землі з законним та цивілізованим переходом права власності на землю, що визначається практичними потребами.

Професійна оціночна діяльність, як один з видів консультаційних послуг, не може бути безпосередньо обмежена оціночною діяльністю, оскільки вона складається з багатьох інших заходів.

Земле оціночна діяльність проявляється в наступному:

- 1) системне забезпечення земле оцінки та просвітницька діяльність;
- 2) зареєструвати реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- 3) виготовлення земле оціночної документації та внесення даних про оцінку земель до державного кадастру;
- 4) державна перевірка технічної документації з оцінки земель та перевірка

звітів про професійну грошову оцінку земель;

5) погодження та затвердження технічної документації з оцінки земель відповідно до закону;

6) надання консультаційних послуг з оцінки нерухомості.

Нормативні земле оціночні роботи охоплюють широкий спектр діяльності, спрямований на визначення вартості земельних ділянок та їх характеристик. Основні види нормативних земле оціночних робіт включають:

1. Технічна інвентаризація земель. Ця робота передбачає детальне обстеження земельних ділянок, включаючи визначення їх меж, розмірів, рельєфу, ґрунтових умов, природних та антропогенних об'єктів, що знаходяться на ділянці. Результати інвентаризації використовуються для оновлення даних Державного земельного кадастру.

2. Нормативне оцінювання земельних ділянок. Це процес визначення нормативної вартості земельних ділянок з використанням стандартів та нормативів, встановлених відповідними законодавчими актами чи регулюючими органами.

3. Геодезичні роботи. Вони включають в себе вимірювання та картографування земельних ділянок з використанням геодезичних інструментів і методів. Геодезичні дані можуть бути важливими для точного визначення розмірів ділянки та її географічних координат.

4. Екологічні оцінки. Ці роботи включають оцінку впливу земельних використань на природне середовище, визначення ризиків забруднення, впливу на біорізноманіття та інші екологічні аспекти.

5. Оцінка придатності земель для різних видів використання. Ці роботи включають аналіз ґрунтових умов, рельєфу, кліматичних умов та інших факторів для визначення найбільш придатних земельних ділянок для сільськогосподарського, промислового, житлового або іншого виду використання.

6. Підготовка технічної документації: Це включає розробку планів

земельних ділянок, технічних описів, актів обстеження, звітів з оцінки та іншої документації, необхідної для оформлення прав на земельні ділянки та здійснення будівництва чи інших дій.

Ці види робіт можуть виконуватися окремо або у поєднанні в залежності від конкретних завдань та потреб замовника.

1.3 Методологічні основи оцінки земель населених пунктів

Методологічною основою НГО земель населених пунктів є система принципів, методів і підходів до визначення ринкової вартості земель у межах населених пунктів.

Ця оцінка важлива для багатьох галузей, таких як містобудування, просторове планування, оцінка нерухомості та інвестиційні можливості.

Основні методологічні принципи нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів можуть включати такі:

1. Принцип ринкової вартості. Земельна ділянка оцінюється відповідно до її поточної ринкової вартості. Це означає, що оцінка ґрунтується на даних про ціни на аналогічні земельні ділянки, що продаються на ринку.

2. Принцип аналогії. При оцінці використовуються дані про ціни на подібні земельні ділянки у тій же самій або подібних районах.

3. Принцип компаративного аналізу. Використовується порівняльний аналіз цін на земельні ділянки з аналогічними характеристиками, такими як розмір, місцезнаходження, призначення і т. д.

4. Принцип підходу до оцінки. Залежно від мети оцінки (наприклад, визначення податків, оцінка вартості майна для продажу або купівлі), можуть використовуватися різні методики і підходи.

5. Принцип професійності. Оцінка здійснюється кваліфікованими оцінювачами земель, які мають необхідні знання, досвід та ліцензії.

6. Принцип об'єктивності. Оцінка повинна спиратись на об'єктивні дані та факти, а не на суб'єктивну оцінку чи чийось думку.

7. Принцип правової впевненості. Оцінка повинна відповідати законодавству та нормативам, що регулюють процес оцінки земель.

Ці принципи утворюють основу для проведення нормативно-грошової оцінки земель населених пунктів і допомагають забезпечити об'єктивність, точність і довіру до результатів оцінки.

Зокрема, оскільки типові грошові оцінки земельних ділянок є по суті базою оподаткування, оновлення методів оцінки впроваджуються таким чином, щоб вони не призводили до суттєвих змін податкового навантаження, але призводили до об'єктивної оціночної вартості.

Суттєве зменшення показників може призвести до зменшення надходжень місцевого бюджету, а суттєве підвищення може призвести до погіршення бізнес-середовища через збільшення податкового навантаження на землевласників та землекористувачів.

В Україні існували три різні підходи до нормативної грошової оцінки земельних ділянок (далі – НГО):

- земельні ділянки в межах населених пунктів;
- земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту;
- землі сільськогосподарського призначення.

Цей розподіл призвів до значних відмінностей у показниках оцінювання.

Створення кількох документів трьох типів ускладнювало процес затвердження та призводило до значних витрат.

10 листопада 2021 року набула чинності нова методика НГО земельних ділянок, затверджена постановою Міністерства України від 3 листопада 2021 року № 1147.

Ця методика встановлює методичні засади проведення НГО земельних ділянок, що застосовуються у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель» [5].

Земельні ділянки всіх категорій і форм власності на території

територіальної громади (її частини) підлягають нормативній грошовій оцінці.

Нова технологія значно спрощує процес і виключає неоднозначне трактування.

Оцінка проводиться одночасно по всьому населеному пункту та по всіх об'єктах.

Результати оцінювання вносяться до електронної системи державного реєстру. Це дозволяє швидко поширювати інформацію про оцінку серед усіх зацікавлених сторін.

Формула розрахунку нормативної грошової оцінки наведена в Додатку А.

1.4 Нормативно-правова база нормативної грошової оцінки земель

Оцінки земель проводиться з на підставі діючої Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок (Методика) яка визначає порядок проведення розрахунків і відповідно застосовується у випадках визначених Законом України «Про оцінку земель». Нормативно-правова база зазвичай визначається законами, підзаконними актами та нормативно-технічними документами, які регулюють процедури та принципи визначення вартості земельних ділянок. Правова база оцінки земель може відрізнятися в різних країнах та регіонах. Ця база визначає правила та процедури оцінки земельних ділянок з метою визначення їхньої вартості. Основні елементи такої бази можуть включати:

1. Законодавчі акти:
 - закони про земельні відносини та оцінку майна, які визначають загальні принципи та процедури грошової оцінки земель.
2. Підзаконні акти:
 - різноманітні нормативно-правові акти, видані на виконання законодавчих норм. Це може включати постанови, розпорядження та інші документи, які роз'яснюють деталі проведення грошової оцінки.
3. Нормативно-технічні документи:

- спеціальні стандарти та методичні посібники, що визначають правила та процедури визначення вартості земель за різними методами.

4. Планування та зонування:

- документи, які визначають призначення та межі земельних ділянок в межах регіону чи місцевості. Це може включати місцеві плани розвитку, генеральні плани міст чи інші подібні документи.

5. Документи, регулюючі соціально-економічні питання:

- закони та регулюючі документи, які враховують соціальні та економічні аспекти при визначенні вартості земель.

6. Документи, що стосуються власності:

- нормативи, які регулюють питання власності на земельні ділянки, включаючи правила викупу, продажу та інші відносини.

7. Методичні матеріали та інструкції:

- детальні методичні матеріали, що надають рекомендації та інструкції з проведення грошової оцінки.

Ця нормативно-правова база забезпечує юридичну основу та стандарти для проведення грошової оцінки земель, а також визначає відповідальність та обов'язки учасників процесу. У різних країнах та регіонах ця база може відрізнятися, і тому важливо дотримуватися конкретних законодавчих та нормативних актів, що діють у конкретному контексті.

Ці елементи можуть відрізнятися в залежності від конкретної країни чи регіону. Для отримання конкретної інформації щодо нормативної бази грошової оцінки земель у вашому регіоні, вам слід звертатися до місцевих законодавчих та регуляторних органів, а також до професійних асоціацій з оцінки нерухомості.

На сьогодні в Україні створено нормативно-правову та методичну базу, яка дозволяє проводити оцінку землі, є необхідною умовою формування ринку землі та гарантує досягнення національних цілей щодо розвитку земельної інфраструктури.

Основним законом України є Конституція України (прийнята 28 червня

1996 р.).

Це закон, що має найвищу юридичну силу і служить основним джерелом інформації для всіх галузей права, в тому числі земельного.

Конституція України, виходячи з незамінності країни як природного ресурсу, цілком природно визнає її найважливішим «національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [1].

Законодавством та нормативно-правовими актами щодо нормативної грошової оцінки землі є:

- 1) Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (із змінами);
- 2) Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2768-III) 2755-VI;
- 3) Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV З м;
- 4) Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»;
- 5) Інформаційні повідомлення Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2020-2023 роки».

Висновки до 1 розділу

Відповідно до Конституції України земля є державною власністю і підлягає особливій охороні держави [1].

З розвитком ринкової економіки вирішення питання компенсації за землею набуло особливої уваги.

Питання сплати цього збору тісно пов'язане із земельним обліком, повнота та достовірність якого залежить від органів, які розпоряджаються землею.

В економічних умовах, коли все міняється, актуальною є необхідність створення сприятливого середовища для приватної власності на землю та її платності, формування ринку землі, видачі земельної іпотеки та забезпечення НГО землі.

В Україні створено необхідну нормативно-правову та методичну

інфраструктуру для проведення НГО земельних ділянок.

У зв'язку з впровадженням ринкових відносин, які докорінно змінюють соціально-економічні умови землекористування та виробництва, необхідно проводити грошову оцінку земельних ділянок на основі нової інформаційної бази. Це передбачає внесення відповідних змін і доповнень до існуючих методик оцінки. Такий підхід забезпечить точніше визначення вартості земель, що відповідає сучасним ринковим умовам і вимогам економіки.

Одним із засад використання землі та власності на землю в Україні, передбачених Податковим кодексом України, є платність.

Інакше кажучи, відповідальними за сплату земельного податку є землевласники та землекористувачі відповідно.

Нормативна грошова оцінка є основою для нарахування податків та орендної плати. Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [2], нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для:

- встановлення розміру земельного податку;
- визначення розміру плати за використання земель, що належать державі та комунальній власності;
- визначення державних податків на майно, успадкування та дарування землі згідно з Законом;
- розробка показників та механізмів економічного розвитку охорони земель та раціонального використання.

Багаторічний досвід використання нормативних грошових оцінок як основи податкових нарахувань показує, що методологічний підхід, покладений в основу нормативних грошових оцінок, відповідає теперішньому розумінню щодо вартості землі та забезпечує ефективне та об'єктивне оподаткування.

Стандартна фінансова оцінка претензій в основному базується на концепції вартості.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА ГОРОДИЩЕ ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

2.1 Загальна економіко - географічна характеристика села Городище

Навколишнє середовище – це сукупність абіотичних та біотичних факторів, змінених як природною, так і людською діяльністю, які впливають на екосистему.

Визначення сучасного стану навколишнього середовища вимагає детального та глибокого дослідження всіх його складових.

Виходячи з вищесказаного, сучасні характеристики середовища поселення будуть зрозумілі на основі вивчення факторів, які його формують.

До них належать фізико-географічне положення, кліматичні умови, характеристики рельєфу, ґрунтові, геологічні, гідрологічні та метеорологічні умови.

Село Городище — село, що входить у склад Тернопільської міської територіальної громади Тернопільської області.

Площа населеного пункту складає 87,8 га (згідно звіту форми 6-зем).

Наявна чисельність населення на 1 січня 2023 року становила 96 осіб.

З 2018 року увійшла до складу територіальної громади міста Тернополя.

Цей муніципалітет включає села. У склад громади входить: с. Вертелка, с. Глядки, с. Городище, с. Іванківці, с. Кобзарівка, с. Курівці, с. Малашівці, с. Носівці, с. Плесківці, с. Чернихів, адміністративний центр — місто Тернопіль.

До того ж, 17 липня 2020 року Верховна Рада України ухвалила постанову №807-ІХ, згідно з якою на території області було створено три райони: Кременецький, Тернопільський і Чортківський.

У фізико-топографічному відношенні територія села розташована на Волино-Подільському плато в лісостеповій області.

Розташоване в північній частині рівнинної місцевості, на північний схід від

Товторової гряди.

Як правило, цей рельєф являє собою рівнинну, хвилясту місцевість, яку перетинає долина з ярами та дорогами шириною від 50 до 70 метрів.

Абсолютний діапазон розмітки поверхні становить від 310,0 до 358,0 метрів.

Ця територія розташована в місці впадіння річки Серету.

Топографічні особливості мають важливе значення з точки зору технічного захисту території, перспектив формування планувальних структур і панорамних видів навколишнього простору.

Наявність значного пом'якшувального простору виключає закриття території та не ускладнює її вентиляцію.

Середні риси нерівномірності не мають прямого негативного впливу та не впливають на загальний екологічний стан території.

Клімат села помірно-континентальний, характеризується помірно холодною зимою з частим сніготаненням і м'яким літом з великою кількістю опадів.

Опис кліматичних умов, основні метеорологічні показники, необхідні для обґрунтування та визначення планувальних рішень, визначені за тривалим спостереженням Тернопільського МЦ (321,0 мбс) з врахуванням рекомендацій ДСТУ-НБВ.

Нижче наведено основні кліматичні характеристики.

Опалювальний сезон: середня температура - 0,5 °С, тривалість - 190 днів.

Промерзання ґрунту на глибину: середня - 62 см, максимум - 92 см.

Період без морозу триває: в середньому 166 днів.

Середньорічна відносна вологість – 79%.

Опади: середня кількість опадів в році - 590 мм, в тому числі в теплу пору року - 439 мм, в холодну пору року - 151 мм.

Середньодобовий максимум - 39 мм, спостережуваний максимум - 106 мм (12.06.1924).

Середнє річне випаровування з поверхні землі - 565 мм, що не перевищує середньорічну кількість опадів.

Особливі атмосферні явища: туман - 56 днів, хуртовина - 24 дні, грози - 32 дні, град – 2,1 доби, піщана буря - 0,2 доби.

Максимальна швидкість вітру (можлива): 19 м/с – щорічно, 22-23 м/с – 1 раз на 5-10 років, 24-25 м/с – 1 раз на 15-20 років.

Щодо характеристики клімату слід звернути увагу на можливий прояв шкідливих атмосферних явищ, які можуть спричинити метеорологічні ризики, в тому числі для здоров'я населення.

Туман найбільш поширений у холодні місяці і триває в середньому до чотирьох годин. При цьому дальність видимості обмежена, а її модуль може становити 50-75 метрів. Ці характеристики важливі при проектуванні мереж доріг і транспортних вузлів.

Планувальна організація передбачає виключення замкнутих просторів унаслідок вентиляцією території, щоб вони не були важливими для стану здоров'я населення.

Це рідкісне атмосферне явище, яке відбувається не частіше 2,1 дня на рік. Середня тривалість граду становить від 3 до 6 хвилин. Поява цього явища може завдати значних матеріальних збитків зеленій економіці. Унаслідок коротким періодом прояву цього фактора цей фактор не має прямого впливу на здоров'я населення.

Аналіз сильних ожеледиць в Україні показав, що цей регіон відноситься до четвертої зони небезпеки, де переважають слабкі прояви цього фактора, але це явище відбувається лише раз на 10 років у локальних ситуаціях і може призвести до руйнування електроопори, металевих конструкції. Частковому мало значному руйнуванні ліній електропередач (пориви вітру) та зелені зони.

При спокійному рельєфі та планомірній організації території підвищений ризик травм зведений до мінімуму.

Відповідно до архітектурно-кліматичного районування населений пункт, що оцінюється, відноситься до району 1, для якого характерні сприятливі кліматичні умови проживання.

Забезпечення вимог щодо сонячної радіації для будівель і споруд визначається організацією планувальної структури внутрішніх просторів району відповідно до вимог до зелених насаджень.

Загалом, з погляду регіональних планувальних організацій, кліматичні умови є сприятливими для розвитку міст. Не впливає на здоров'я людей. Жодних містобудівних обмежень за цим фактором немає.

Парникові гази, спричинені діяльністю людини, посилюють парниковий ефект і є одним із головних факторів, що впливають на зміну клімату.

Надмірна кількість газу, що утворюється не лише внаслідок лісових пожеж, але й на теплових електростанціях, транспорті, сільському господарстві та промисловій діяльності, затримує сонячне тепло в нижніх шарах атмосфери та не дозволяє йому повертатися в космос.

Відповідно до регіонального звіту у 2020 році [16] викиди парникових газів від нерухомих джерел забруднення склали 676,2 тис. тонн (39% від загального обсягу викидів забруднюючих речовин від стаціонарних джерел), а оксидів азоту (N_2O) було створено – 0,037 тис. тонн (0,39%), вуглекислого газу (CO_2) – 672,5 тис. тонн.

Прогнозована зміна клімату, якщо документ буде затверджено.

Найбільший вплив на річні зміни температур у Тернопільській області мають літній та зимовий сезони.

Середня температура їх тіла підвищилася на $1,3^\circ\text{C}$ і $1,2^\circ\text{C}$.

Підвищення середньорічних і місячних температур зумовлене підвищенням максимальних і мінімальних температур протягом року.

Підвищення максимальних і мінімальних температур у холодну пору року зменшило кількість морозних днів.

Підвищення температури подовжило теплий сезон на два тижні, підвищивши комфорт для людей.

Спекотні дні супроводжувалися підвищеною відносною вологістю повітря, що збільшило кількість задущливих днів і негативно вплинуло на самопочуття та здоров'я людей.

Щоб вирішити питання адаптації екосистем до зміни клімату та зменшення викидів парникових газів потрібно провести необхідні дослідження, управління та прогнозування цих змін у майбутньому.

Для ознайомлення громадськості з проблемою глобальної зміни клімату необхідні інтенсивні та систематичні науково-просвітницькі кампанії.

Головними напрямками реалізації енергоефективних заходів у регіоні є: роботи з ремонту житла, об'єктів соціальної сфери та об'єктів [16].

Впровадження електроаккумуляційного опалення та гарячого водопостачання комунальних підприємств та побутових об'єктів.

Застосування енергетичних ресурсів, що є альтернативними та відновлюваними.

Впровадження теплоелектротехнологій у комунальну діяльність у сфері теплоенергетики.

Енергетичні ресурси, встановлення пристроїв для їх зарядки, нормативно-правові основи енергопостачання та енергозбереження.

У селі Державна гідрометеорологічна служба України не проводить регулярний моніторинг забруднення атмосферного повітря в Городищі.

Таким чином, інформація на основі спостережень на стаціонарних постах відсутня.

Джерелами забруднення в атмосферному басейні є стаціонарні та пересувні джерела забруднюючих речовин, причому більшість викидів відбувається від пересувних джерел.

Основними речовинами, що забруднюють повітря, є органічний і неорганічний пил, оксиди азоту, оксид вуглецю, діоксид сірки [16].

Транспорт є основним джерелом лінійного вектора забруднення.

Вихлопні гази автомобілів несуть небезпечні здоров'ю людини, адже вони потрапляють у приземне повітря, яке є зоною дихання людини.

Якість повітря може погіршуватися через експлуатацію технічно застарілих транспортних засобів, сумнівну якість палива, погане обслуговування доріг та стан дорожнього покриття.

Найбільш інтенсивний автомобільний рух на магістральних вулицях Центральної та Східній.

Проте с. Городище не є інтенсивним населеним пунктом. Мешканці села користуються окремими системами опалення у своїх садибних будинках.

Паливом, що використовується в системах опалення житлових і комунальних будинків, є переважно природний газ, а в деяких випадках також тверде паливо.

Аналіз стану забруднення повітряного басейну села показує, що першочерговим завданням покращення повітряного басейну є зменшення викидів автотранспорту.

Одним з основних завдань в галузі охорони атмосферного повітря в районі розміщення житлових будинків і прирівняних до них будівель є формування раціональної мережі автомобільних доріг, переведення окремих доріг в односторонній рух, створення доріг до покращити потік трафіку.

Покращення транспортних вузлів та здійснення інших заходів щодо розвитку транспортної інфраструктури села.

Глобальна зміна клімату та її локальні явища (підвищення середньорічної температури та тривалості жарких і посушливих періодів, частота та інтенсивність екстремальних явищ, особливо повеней, сильних дощів, ураганів) зараз є одними з визначальних фактори, які безпосередньо впливають на стан [16].

Зміни в природі навколишнього середовища, здоров'я населення, продовольча безпека, інфраструктура, регіональний і місцевий розвиток.

Таким чином, у процесі стратегічного планування розвитку регіонів і муніципалітетів не можна ігнорувати головним чином негативні прояви зміни клімату та його наслідки, а також проводити систематичний моніторинг і необхідно розробити систему протидії для пом'якшення.

Адаптація природних систем, економіки, особливо сільської місцевості, енергетичного сектору, охорони здоров'я та інфраструктури.

Для вивчення проблеми зменшення наслідків зміни клімату та адаптації до цього було використано оцінку впливу на клімат Генерального плану відповідно до рекомендацій Міністерства енергетики та захисту довкілля України (Додаток Б) [6].

З вищевикладеного можна сказати, що ДДП рухається в напрямку передачі землі у користування зі статусу поглинача парникових газів до статусу емітента парникових газів (від 58,02 тон СО₂ еквівалентно до 90,43 тонн).

Через територію села Городище протікає річка Лопушанка (права притока річки Серет (басейн річки Дністер)), довжиною в 20 км.

Долина переважно рівнинна і відносно широка.

Річка злегка звивається, де-не-де в ній проходять канали. Приплив з обох боків.

Знаходиться ставок площею 22,5 га, який використовується для розведення риби.

Початок річки Лопушанки в селі Лопушани. Напрямок руху річки на південний схід від території села.

Також річка Серет забезпечує водопостачання річки Дністер. Живлення річки різноманітне та переважно снігове.

Річний хід рівнів води характеризується великим підйомом води навесні, низьким мінімумом влітку і восени (частково порушується кількома дощовими паводками) і підвищенням рівня води взимку під час танення снігу.

Це села розташована у Волино-Подільському артезіанському басейні.

За геологічною будовою водоносний горизонт представлений породами

девонського, крейдового, неогенового та четвертинного періодів.

За даними довідника "Водний фонд України - 2001", підземні питні ресурси Зборівського району оцінюються в 140 тис. м³/добу, а 5700 м³/добу складають запаси.

Водозабори мають характеристики залежно від місця розташування.

Наразі в селі Городище не надаються послуги роздільного збору ТПВ.

Більшість невикористаних (неорганічних) відходів захоронюється на існуючих сміттєзвалищах, розташованих за межами населеного пункту (Малашівці). А відповідно, на території сміттєзвалища постійно ведуться роботи з поступової рекультивації відповідно до чинних правил поводження з полігоном.

В кінці 2019 року на полігоні встановили сміттєзбірні лінії, огорожі та ваговимірювальні пристрої. Зберігається 500-метрова санітарно-захисна зона.

Надалі плани утилізації відходів та санітарного очищення сільських територій мають визначатися на районному рівні відповідно до «Національної стратегії поводження з відходами в Україні на період до 2030 року» та «Програми охорони населення та довкілля України» Тернопільська область на 2021-2027 роки» (Рішення ОДА Тернопільської області від 03.02.2021 № 58), «Програма охорони навколишнього природного середовища Тернопільської територіальної громади на 2020-2023 роки» (міська) 2019 Рішення міської ради № 7/41/33 від 06.12.2019), «Правила благоустрою Тернопільської міської ради» (Рішення міської ради № 7/36/12 від 24.07.2019) тощо.

У Генеральному плані санітарної очистки населеного пункту Тернопільської міської територіальної громади передбачено організацію збору та вивезення твердих побутових відходів до місця їхнього подальшого зберігання або захоронення, а саме на існуюче сміттєзвалище за межами населеного пункту Малашівці територіальної громади міста Тернопіль.

На даний час в селі Городище не планується проведення санітарної очистки. На полігон «МАЛАШІВЦІ» сміття з багатьох домогосподарств

вивозиться за індивідуальними договорами.

Органічні відходи компостують на присадибних ділянках громадян села.

Стихійні звалища, які виникають регулярно, ліквідовуються.

У селі використовується планова система збору житлових/побутових відходів.

На підставі затвердженої проектно-планувальної структури села планується розміщення об'єктів обслуговування, в тому числі, для забезпечення максимально сприятливих умов проживання та відпочинку мешканців.

В селі немає жодного закладу дошкільної освіти.

Діти дошкільного віку орієнтовно відвідуватимуть заклади інших мікрорайонів МТГ Тернопіль.

Закладів загальної середньої освіти в селі відсутні.

Площа села Городище відповідно до даних Державного земельного кадастру складає 87,8 га (Додаток В).

Школярі відвідують основні та середні навчальні заклади в селі Чернихівці, їздять шкільні автобуси (за проектом 340 закладів, відвідує 80 дітей).

ФАП надає медичне обслуговування в с. Городище.

Додаткові медичні послуги отримують мешканці міста Тернопіль та селища Чернихівці (амбулаторія).

Фізкультурно-спортивних споруд (спортзалу, басейну) в селі немає.

Проектом передбачено будівництво волейбольного майданчика.

Мешканці села мають можливість відвідувати басейни та спортивних споруд в межах громади. В селі є сільська бібліотека та клуб.

Розбудова культурно-мистецьких закладів не планується.

В селі функціонує невеликий ринок.

Територія населеного пункту компактна (рис. 2.1.).

Передбачається, що в районі запланованої громадської забудови можуть бути створені нові підприємства торгівлі та громадського харчування.



Рис. 2.1. Картосхема території с. Городище

В селі немає ні житлових, ні комунальних закладів, особливо громадських туалетів і готелів.

2.2 Порядок виконання робіт з оцінки земель

Нормативно-грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до Методики для земельних ділянок усіх категорій і форм власності.

Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-IV (далі – Закон №1378-IV) передбачено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів проводиться незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років [2].

Прийняття низки законів на державному рівні про приватизацію землі та плату за землю дозволило запровадити грошову оцінку в правову сферу регулювання земельних відносин.

Це буде одним із ключових елементів у реалізації податкової та цінової політики держави.

Конституція України (прийнята 28 червня 1996 р.) є, перш за все, найважливішим нормативно-методичним і правовим актом і єдиним

нормативним актом, що має найвищу юридичну силу, є правовим актом і є основним джерелом всіх прав і обов'язків.

Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини, слід вважати Земельний Закон України, прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року. Земельний кодекс є нормативним актом (законом), який конкретизує положення Конституції України щодо земельних відносин [3].

Ще одним важливим нормативно-правовим актом щодо оцінки земель є Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378 – IV.

Цей Закон визначає правові засади оцінки земель та професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні, регулює відносини, пов'язані з процесом оцінки земель з метою захисту законних інтересів суб'єктів оцінки і об'єкт оцінки.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельних податків, державних зобов'язань щодо міни, успадкування та дарування земель за законом, орендної плати за землі, що перебувають у державній власності та власності місцевого самоврядування, а також втрат лісгосподарського виробництва [2].

Відповідно до Податкового кодексу України, прийнятого 2 грудня 2010 року визначається ставка податку на нерухоме майно. Ставка податку встановлюється у відсотках до нормативної грошової оцінки [4].

Крім того, статтею 15 Закону про Державний реєстр земель України (№ 3613-17) грошова оцінка землі визнана складовою Державного реєстру земель.

Власник або землекористувач має можливість замовити виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки (технічної документації) до закінчення строку, визначеного частиною 2 статті 18 Закону України «Про оцінку земель». Тобто до кінця 5-7 року. Як результат, буде виготовлено технічну документацію.

Зміст технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних

ділянок з відображенням виконавця документів наводиться в Додатку Г.

Результати оцінки вносяться в електронний файл і подаються в онлайн режимі для внесення відомостей в Державний земельний кадастр відповідно до діючих вимог.

Розробник технічної документації з нормативної грошової оцінки земель передає безоплатно електронний формат документації до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

2.3 Обґрунтування розділення території територіальної громади на оціночні зони та визначення коефіцієнта $K_{м4}$

Аналізуючи пункт 9 Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України 03 листопада 2021 року № 1147 [5], коефіцієнт, що визначає зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), застосовується для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших цілей, а також для земельних ділянок, які не мають чітко визначеного основного цільового призначення, і цей коефіцієнт варіюється залежно від оціночного району.

Всю територію, що входить до юрисдикції сільських, селищних, міських рад або в межах територіальних громад, поділяють на оціночні райони. Ці райони характеризуються переважно однотипними функціонально-планувальними особливостями та мають обмеження через природні (наприклад, морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки) і антропогенні (такі як дороги, вулиці, сельбища, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви) фактори. Також при виділенні меж оціночних районів використовуються адміністративні межі (межі сіл, селищ, міст, а також сільських, селищних, міських рад та територіальних громад) і інші (наприклад, межі кадастрових кварталів). Для цілей визначення меж оціночних

районів можуть використовуватися також матеріали опорних планів і генеральних планів населених пунктів, якщо такі наявні.

Оціночні райони формуються як закриті полігональні області, межі яких не перетинаються. Вони не можуть перетинати адміністративні межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад та територіальних громад. Особлива увага приділяється виділенню окремих оціночних районів для таких об'єктів як:

- смуги забудови магістральних залізниць (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги для магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги для ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.
- Відповідно до пункту 10 Методики [5], коефіцієнт (K_m4), що відображає зональні фактори місця розташування земельної ділянки, диференціюється для оціночних районів. Ці райони встановлюються на підставі економічної оцінки території і враховують такі групи факторів:
 - різноманітність функціонально-планувальних характеристик території;
 - доступність до центрів населених пунктів, місць праці, центрів обслуговування та масового відпочинку;
 - інженерне забезпечення та благоустрій території, включаючи можливість підключення до мереж;
 - розвиток соціальної інфраструктури, доступність основних соціальних закладів;
 - екологічна якість території, включаючи рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, наявність зелених зон та водних акваторій;
 - фізико-географічні та геоморфологічні умови, такі як яри, крутосхили, підтоплення;

➤ привабливість середовища, включаючи наявність історико-культурних та природних пам'яток.

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, який визначається в залежності від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або територіальної громади, що підлягає оцінці. Сума всіх вагових коефіцієнтів груп факторів оцінки складає 1.

Коефіцієнт, що відображає зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад з населенням менше 50 тис. осіб, визначається шляхом бальної оцінки за критеріями економічної цінності, які наведені у додатку 6. Значення цього коефіцієнта для кожного оціночного району обчислюється як відношення суми балів оцінок цього району до середньої суми балів оцінок всіх оціночних районів у межах територіальної громади.

Для оціночних районів, що знаходяться в лінійних об'єктах, коефіцієнт, що відображає зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), приймається рівним 1.

У випадку, коли розрахункове значення Км4 для оціночного району перевищує максимальні граничні значення, зазначені у додатку 7, застосовується відповідне максимальне граничне значення. Розрахункове значення Км4 округлюється до третього знаку після коми.

Землі, які належать до сільськогосподарського, природно-заповідного, іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення або входять до водного фонду, оцінюються з використанням коефіцієнта Км4, який має значення 1.

Згідно з цим, вся територія, яка перебуває під юрисдикцією Тернопільської міської ради, поділена на оціночні райони. Ці райони мають подібні функціонально-планувальні характеристики та обмеження, що обумовлені природними (наприклад, морські узбережжя, річки, канали, балки), антропогенними (дороги, вулиці, сельбища, лісосмуги, історико-культурні та

промислові об'єкти, рекреаційні зони), адміністративними (межі сіл, селищ, міст) та іншими (межі кадастрових кварталів) обмеженнями і межами. Оціночні райони утворюються як закриті полігональні структури, їх межі не перетинають межі сіл, селищ і міст.

Площа кожного оціночного району не перевищує 1000 гектарів. Згідно з пунктом 10 Методики [5], коефіцієнт, який визначає зональні фактори місця розташування земельної ділянки ($K_{м4}$), встановлювався для кожного оціночного району на основі геоінформаційного моделювання. Це моделювання враховувало критерії економічної цінності, визначені у додатку 6 Методики. Значення коефіцієнта $K_{м4}$ для кожного району обчислювалося як співвідношення площі відповідного фактору до загальної площі району, враховуючи вагу цього фактору (Додаток Д).

2.4 Особливості розрахунку нормативної грошової оцінки для території населеного пункту

Згідно до пункту 5 Методики [5], норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) встановлюється залежно від категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Згідно із Статистичним збірником Державної статистичної служби України "Чисельність наявного населення України на 01 січня 2021 року", населення міста Тернополя складає 223938 осіб. Норматив капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших категорій на 01 січня 2020 року для Тернопільської міської ради складає 344 гривні за квадратний метр.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду

встановлюється відповідно до вимог, наведених у додатку 2 Методики і для с. Городище відображено в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4.

**Нормативи капіталізованого рентного доходу для інших земель (Нрд)
на 01 січня 2020 року**

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 520
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5976
Землі водного фонду	13 210

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується згідно з додатком 3 Методики [5], за винятком земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду. Для територіальних громад, які не знаходяться в межах зони впливу великих міст, а також для вищезазначених категорій земель, коефіцієнт, що враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується зі значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується до територій окремих населених пунктів згідно з

додатком 4 Методики [5], за винятком земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду. Для земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду, а також для населених пунктів, які не включені до додатка 4, і земельних ділянок за межами населених пунктів, коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується зі значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується відповідно до додатка 5 Методики [5]. Цей коефіцієнт враховується для всіх територіальних громад, за винятком земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду.

Для територій сільських, селищних, міських рад, включаючи ті, де припинена діяльність місцевих рад, критерії зон радіаційного забруднення визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 року № 106 "Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР щодо правового режиму території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи" та "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи".

Для територій, які не входять до зон радіаційного забруднення, і для земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду,

коефіцієнт, який характеризує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується зі значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших типів земельних ділянок, які не віднесені до конкретної категорії за основним цільовим призначенням. Цей коефіцієнт визначається окремо для кожного оціночного району.

Всю територію, що належить до сільських, селищних, міських рад або в межах території територіальної громади, поділяють на оціночні райони. Ці райони відрізняються за функціонально-планувальними особливостями і мають обмеження, пов'язані з природними, антропогенними, адміністративними та іншими межами. При визначенні меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів, якщо такі є.

Оціночні райони утворюються як закриті полігони, межі яких не перетинаються. Ці райони розділяються на основі економічної оцінки території з урахуванням нижченаведених груп факторів.

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території: різноманіття і рівень розвитку інфраструктури, доступність до центрів населених пунктів, місць праці, обслуговування та масового відпочинку.

2. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою: наявність і можливість підключення до мереж водопостачання, електропостачання, газопостачання, теплопостачання та водовідведення.

3. Розвиток сфери обслуговування населення: доступність основних закладів соціальної інфраструктури, таких як школи, дитячі садки, заклади охорони здоров'я та інші соціальні об'єкти.

4. Екологічна якість території: рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, наявність санітарно-захисних зон,

зелених насаджень загального користування, водних акваторій та місць відпочинку.

5. **Фізико-географічні та геоморфологічні умови:** складність рельєфу, наявність ярів, крутих схилів, схильність до підтоплення тощо.

6. **Привабливість середовища:** різноманітність місць праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток, загальна привабливість середовища для проживання та діяльності.

Ці фактори враховуються для кожного оціночного району з метою об'єктивної оцінки земельних ділянок.

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, який відображає її важливість у загальній оцінці земельної ділянки. Ці вагові коефіцієнти визначаються на основі географічних та містобудівних особливостей конкретної території — сільської, селищної, міської ради або територіальної громади, що оцінюється. Важливою характеристикою є те, що сума всіх вагових коефіцієнтів для кожної з груп факторів оцінки завжди дорівнює 1, що відповідає 100% важливості, яку вони представляють у процесі оцінки.

Коефіцієнт, який враховує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), встановлюється на основі геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад і територіальних громад з чисельністю населення менше 50 тис. осіб цей коефіцієнт може обчислюватись окремо для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, які зазначені у додатку 6 Методики [5]. Значення коефіцієнта для кожного оціночного району визначається як відношення суми бальних оцінок цього району до середньої суми бальних оцінок всіх оціночних районів в територіальній громаді.

Для оціночних районів, які знаходяться в межах смуг відведення магістральних залізниць, нафтогазопроводів і ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, Км4 приймає значення 1.

Якщо розрахункове значення коефіцієнта, який відображає зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для конкретного оціночного району перевищує максимальне граничне значення, вказане у додатку 7 Методики [5], застосовується саме це максимальне граничне значення.

Крім того, розрахункове значення коефіцієнта Км4 округлюється до третього знаку після коми.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт Км4 застосовується зі значенням, рівним 1.

Схема оціночних районів показана в Додатку И.

Нижче наведена зведена таблиця з коефіцієнтами для оціночного району. У цій таблиці наведені значення коефіцієнтів Км1, Км2, Км3 та Км4 для кожного оціночного району. Коефіцієнт Км1 враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст, Км2 - курортно-рекреаційне значення населених пунктів, Км3 - розташування в межах зон радіаційного забруднення, а Км4 - зональні фактори місця розташування земельної ділянки подано у таблиці 2.5.

Таблиця 2.5.

КОЕФІЦІЄНТ Км1, Км2, Км3, Км4
в межах населеного пункту с. Городище

№ оціночного району	Код згідно КВЦПЗ (Кцп)	Км1	Км2	Км3	Км4
2	01.0101.19	1	1	1	1,000
	02.01-02.12	1,1	1	1	0,926
	03.01-03.20	1,1	1	1	0,926

	04.01-04.11	1	1	1	1,000
	05.01-05.02	1	1	1	1,000
	06.01-06.05	1	1	1	1,000
	07.01-07.09	1,1	1	1	0,926
	08.01-08.05	1	1	1	1,000
	09.01-09.05	1	1	1	1,000
	10.01-10.16	1	1	1	1,000
	11.01-11.08	1,1	1	1	0,926
	12.01-12.13	1,1	1	1	0,926
	13.01-13.06	1,1	1	1	0,926
	14.01-14.06	1,1	1	1	0,926
	15.01-15.11	1,1	1	1	0,926

Схема природно-сільськогосподарських районів відображена в Додатку К.

Картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію села Городище зображено в Додатку Л. Перелік агровиробничих груп ґрунтів описано в таблиці 2.6.

Таблиця 2.6.

Перелік агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями в межах населеного пункту с. Городище

Агровиробничі групи ґрунтів	Бали, Багр			
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
40д	44	58	45	45
41д	56	66	55	55
49д	41	49	41	41

51д	22	-	20	19
Середній бал бонітету грунтів сільськогосподарських угідь (Бпсгр)	44	44	31	33

*У випадку, коли на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено агрогрупи ґрунтів та/або їх бал бонітету, для таких угідь застосовується коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц). Цей коефіцієнт для сільськогосподарських угідь встановлюється відповідно до коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), визначеного згідно з додатком 9 Методики.

На частину населеного пункту с. Городище наявна інформація щодо агровиробничих груп ґрунтів, а на частину відсутня (картограма агровиробничих груп ґрунтів додається). На земельні ділянки де визначені агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та наявні їх бали бонітету розрахунок НГО 1 квадратного метра по угіддях розраховано в Додатку И. Якщо на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не встановлені агровиробничі групи ґрунтів або відсутні їх бали бонітету, для таких угідь застосовується коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц). Цей коефіцієнт визначається відповідно до коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) відповідного угіддя та подано в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7.

Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) відповідного угіддя

Найменування та шифр природно-с/г району	Коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр)				
	рілля, перелоги	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища	не с-г угіддя

Тернопільськи й (3)	1,051	2,281	0,273	0,233	0,929
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), застосовується відповідно до вказівок, наведених у додатку 8 Методики [5].

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелogi, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища), розраховується за такою формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр, \quad (2.1)$$

де Кпсгр - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9 Методики [5];

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

Бпсгр - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Методики [5].

У випадку, коли на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено агропромислові групи ґрунтів або їх бали бонітету, для визначення коефіцієнта, який враховує особливості використання цієї земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), застосовується значення коефіцієнта, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр) для відповідного типу сільськогосподарських угідь. Це визначення проводиться згідно з вимогами, викладеними у додатку 9 Методики [5].

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц),

застосовується для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення. Цей коефіцієнт визначається з використанням значення, що враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), і приймається відповідно до вимог, описаних у додатку 9 Методики [5].

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель і картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої технічної документації, яка розроблена в рамках загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Ця документація була розроблена згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105 "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України". У випадку, коли для сільськогосподарських угідь відсутні картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів, можуть проводитися спеціальні ґрунтові обстеження для визначення цих груп.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), застосовується для земель житлової та громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших призначень, а також для земельних ділянок, що не віднесені до жодної основної категорії земель. Згідно з додатками 10 і 11 Методики [5], значення Кмц для цих земельних ділянок складає 0,732.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого та історико-культурного призначення встановлюється відповідно до вказівок, наведених у додатку 12 Методики [5], який містить відповідні значення цього коефіцієнта. Інформація про ці значення подана в таблиці 2.8.

Таблиця 2.8.

Кмц для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення

Найменування адміністративно-територіальної одиниці	Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	
	землі оздоровчого призначення	землі історико-культурного призначення
Тернопільська область	1,1	1,3

Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення різних типів встановлюється наступним чином:

- Для земельних ділянок природно-заповідного фонду для збереження та використання біосферних заповідників, природних заповідників та національних природних парків (з кодами КВЦПЗ 04.01, 04.02, 04.03 відповідно) коефіцієнт Кмц становить 3,9.
- Для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення коефіцієнт Кмц складає 3,3.

Ці значення Кмц встановлені відповідно до вказівок, наведених у додатку 12 Методики [5].

Значення коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісгосподарського призначення визначається відповідно до формули, яка наведена в таблиці 2.9 Методики [5]:

$$\text{Кмц} = \text{Клк} \times \text{Клс}, \quad (2.2.)$$

де Клк - коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка 13 Методики [5];

Клс - коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка 14 Методики [5].

Таблиця 2.9.

Кмц для земель лісогосподарського призначення

Для земель лісогосподарського призначення приймається:	Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)	Кмц
ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси (Клк)	1,174	1,4	1,644
експлуатаційні ліси (Клк)	0,696	1,4	0,974

Коефіцієнт, (Кмц), для земель водного фонду визначається наступним чином: для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення використовується коефіцієнт 1,2, а для інших земельних ділянок - коефіцієнт 1.

Згідно з Пунктом 3 Методики [5], добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель визначається за період від моменту затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Враховуючи інформацію, опубліковану Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік, 2022 рік, 2021 рік, 2020 рік Кні можна встановити

наступне значення коефіцієнта для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення - 1,330, для сільськогосподарських земель (угіддя - рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) становитиме 1,051.

Підставивши всі складові у формулу визначення НГО земель різного виду цільового призначення в межах села Городище отримаємо наступну вартість квадратного метра (Додаток Е та Додаток Ж).

Висновки до 2 розділу

Проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок у селі Городище Тернопільського району має свої особливості, які необхідно враховувати.

1. Вид земельної ділянки.

Село Городище – це сільська місцевість із різними типами земель: сільськогосподарськими, промисловими, комерційними та житловими. Для кожного типу ділянки використовуються відповідні методи оцінки.

2. Характеристика аграрного сектору.

Село Городище має значну кількість сільськогосподарських угідь, і при оцінці їх вартості важливо враховувати можливість вирощування різних сільськогосподарських культур.

3. Інфраструктура та доступність.

При оцінці нерухомості ми також враховуємо інфраструктуру в межах села, таку як дороги, водо- та електромережі, а також зручність доступу до центру міста.

4. Потенційна прибутковість.

Оцінка має враховувати потенційну рентабельність сільської землі.

Це визначається його використанням для різних цілей, таких як сільськогосподарська, промислова та комерційна діяльність.

5. Місцеві правові норми та положення.

Також важливо враховувати місцеві закони та правила, які можуть впливати на використання та право власності на сільську землю.

Врахування цих характеристик допоможе здійснити більш точну та об'єктивну нормативну грошову оцінку земель села Городище Тернопільської міської області.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1 Основні проблеми щодо визначення нормативно-грошової оцінки земель

Актуальною проблемою сучасного оподаткування майна є визначення бази оподаткування у вигляді НГО.

Враховуючи значні витрати на проведення типових грошових оцінок земель, строки їх проведення та відсутність бюджетних коштів, актуальним є проведення періодичних (раз на кілька років) грошових оцінок, які не дозволяють змінювати характеристики земель .

Це призведе до порушення об'єктивності як принципу оподаткування.

Згідно профільного Закону оцінка сільськогосподарських земель має проводитися не рідше ніж кожні 5-7 років, а земель несільськогосподарського призначення – кожні 7-10 років.

13 жовтня 2023 року Кабінет Міністрів України постановою № 1078 «Окремі питання щодо реалізації пілотного проекту з оцінки земельної ділянки» (далі – Постанова) запустив пілотний проект щодо земельної оцінки в Україні. Це сколихнуло суспільство та економіку, і не дарма.

У 2022 році фактично було запроваджено автоматизований процес створення витягу зі Стандартної оцінки валюти (далі – «Регульована оцінка валюти») на основі поточної процедури розрахунку Стандартної оцінки валюти.

Працює в населеному пункті, де за дорученням муніципалітету була виготовлена технічна документація нормативно-грошової оцінки (згідно з чинними на той час методиками та методиками розрахунку).

Далі цей документ вноситься до програмного забезпечення Державного реєстру (далі – ДЗК), а результати розрахунку доступні в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Електронні послуги».

Новий пілотний проект, встановлений Постановою, передбачає створення геоінформаційної системи масштабної оцінки земель, інтегрованої в програмне забезпечення ДЗК.

Швидше за все, мова йде не про технічну документацію з нормативно-грошовою оцінкою чи розрахунками, а про побудову автоматичної системи видачі довідок про вартість землі, в тому числі для цілей оподаткування, на основі такої інформації, як:

- ціна (ціна) землі та іншого нерухомого майна на ній;
- ціна (вартість) майнових прав або сума компенсації за користування чужою земельною ділянкою та іншим нерухомим майном, що на ній знаходиться;
- зареєстроване право власності на землю та її зобов'язання.

На цьому тлі цей пілотний проект хоче відповісти на питання, як усі вказані показники вартості використовуються для визначення ціни конкретного майна.

Скоріше такі відповіді відсутні в регламенті, або принаймні неочевидні, а їх зміст викликає ще більше запитань і ставить під сумнів точність системних розрахунків.

Тому що на сьогодні немає нормативно-правових документів, які б визначали методику розрахунку вартості відповідно до прийнятих змін.

У деяких містах України автоматизовані процедури формування витягів з нормативних грошових оцінок запровадили ще у 2022 році. Але на прикладі Кривого Рогу цей досвід не однозначний.

За спостереженнями науковців, значення нормативної грошової оцінки відповідної земельної ділянки у витягу, отриманому за цим методом, було нижчим за значення нормативної грошової оцінки витягу, отриманого за звичайним методом, у 2-2,5 рази вище ніж (підготовка виписки працівниками ДЗК).

Це одразу викликало занепокоєння у компаній регіону, і на вимогу

найбільшої гірничодобувної компанії України Асоціація металургів України звернулася до ДЗК за належним роз'ясненням, і ДЗК автоматично визнав наявність помилки.

Було сформовано електронні документи та навіть заблоковано можливість отримання інформації про нормативну грошову оцінку комунальної землі з програмного забезпечення ДЗК.

Враховуючи це, подібні розбіжності та завищення вартості можуть мати місце при реалізації пілотних проектів, оскільки в інших регіонах України можуть виникнути помилки в XML-файлах, що призведе до суперечок між Україною Операції з нами та органами влади.

При реалізації пілотних проектів основою для калькуляції вартості може бути чинна методика розрахунку нормативних грошових оцінок, що забезпечує можливість формування оцінки земель у межах населених пунктів.

Для завантаження в DZK використовується основа місцевості в єдиному масштабі для всієї України, проте вона не містить відомостей про підземні та надземні комунікації, джерела викидів тощо, старі відомості про обстеження ґрунтів (в Україні такі дослідження проводились у 90-х, тому результати зараз неактуальні). Відсутня частина інформації про межі визначених населених пунктів України.

Необхідно додати до Державного земельного кадастру (ДЗК), який наразі оцифровано лише близько 25-30% населених пунктів України, що в контексті земельної реформи, враховуючи досвід країн Європи та Балтії, перетворення системи регулювання оціночної діяльності в Україні та впровадження широкомасштабної оцінки земель повинні відбуватися шляхом поступового розвитку або еволюції.

Визначення трьох основних етапів:

- 1) Підготовка (реалізація пілотного проекту).
- 2) Адаптивні (паралельні функції нормативної та колективної оцінки землі);

3) Остаточний (усунення критеріїв і перехід до застосування колективної оцінки).

Водночас оцінити сам розрахунок НГО земельних ділянок за чинною методикою нормативних грошових оцінок, які проводяться в авторежимі з врахуванням неактуальних даних, наразі дуже складно.

І терміни таких оновлень можуть значно перевищити 11 місяців пілотного проекту.

Крім того, для успішної впровадження пілотного проекту необхідно вчасно переглядати та вносити зміни до Закону "Про оцінку земель" та методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України.

Слід також зазначити, що національна система врахування інфляційних процесів при оцінці нерухомості, як відомо, базується на факторах індексу цін.

Останнє стосується загального індексу інфляції, а не показника ринку нерухомості.

Збільшення податків на майно на основі середньорічного індексу інфляції матиме менший стимулюючий ефект, оскільки компанії не зможуть збільшити прибуток і водночас будуть змушені платити більші податки на майно.

Це не має нічого спільного з динамікою нормативних рівнів рентного доходу при користуванні землею.

Загалом, у зв'язку зі зростанням рівня інфляції в країні, замість того, щоб держава знижувала зарплати, пенсії та інші виплати своїм громадянам, держава щороку збільшує навантаження на плату за землю.

Запроваджений принцип (чим вищий рівень внутрішньої інфляції, тим вища ціна на землю) позбавлений логіки та потребує негайної корекції.

Незважаючи на позитивний потенціал зростання надходжень податку на майно до місцевих бюджетів, потенціал цього податку залишається недостатньо використаним.

На думку науковців, з якими ми поділяємо думку, це є наслідком

неадекватної оцінки землі, поганого розподілу податкового тягара та специфічних проблем у податкових цілях.

Визначення нормативно-грошової оцінки земель може стикатися з різними проблемами. Розглянемо їх нижче.

1. Відсутність єдиного підходу. У багатьох країнах відсутній єдиний стандарт або методологія для визначення нормативно-грошової оцінки земель. Це може призводити до різних оцінок для одних і тих самих земельних ділянок.

2. Недостатні дані. Відсутність або недостатність даних може ускладнити точне визначення оціночної вартості землі. Це може включати в себе відсутність історичних даних про ціни на землю, земельні права, які можуть вплинути на вартість, та інші ключові показники.

3. Різноманітність типів земельних власностей. Земельні ділянки можуть мати різні типи власності, такі як приватна власність, комунальна власність або державна власність. Визначення нормативної вартості для кожного типу власності може потребувати використання різних підходів та критеріїв.

4. Вплив ринкових умов. Значення землі може значно змінюватися в залежності від ринкових умов, таких як попит та пропозиція на ринку нерухомості, рівень економічного розвитку та інші фактори, які можуть бути складні для передбачення.

5. Правові обмеження. Нормативно-грошова оцінка земель може також бути обмежена правовими нормами та регуляціями, що можуть встановлювати межі для використання певних методів оцінки чи впливати на оцінку вартості.

Вирішення цих проблем може включати в себе розробку чітких стандартів оцінки, збір більш повних даних, розвиток об'єктивних моделей оцінки та адаптацію до змін у ринкових умовах та правових нормах.

3.2 Рекомендації щодо удосконалення нормативно-грошової оцінки земель

Щоб удосконалити нормативно-грошову оцінку земель, рекомендую

вжити наступні заходи.

1. *Стандартизація методології.* Розробити єдині стандарти оцінки земель, які б визначали методику та критерії оцінки для різних типів земельних ділянок. Це дозволить забезпечити консистентність і об'єктивність в оціночному процесі.

2. *Збір та аналіз даних.* Забезпечити доступ до повних та актуальних даних про землю, юридичні аспекти власності, характеристики земельних ділянок тощо. Це допоможе підвищити об'єктивність оцінки.

3. *Використання геодезичних технологій.* Використовувати сучасні геодезичні технології та системи інформаційної географії для збору та аналізу геопросторових даних про земельні ділянки. Це допоможе покращити точність та об'єктивність оцінки.

4. *Участь зацікавлених сторін.* Залучення у процес оцінки представників різних зацікавлених сторін, таких як власники землі, органи влади, тощо, для забезпечення більшого рівня відкритості та прозорості.

5. *Автоматизація процесу.* Використовувати інформаційні технології для автоматизації процесу оцінки земель, що допоможе покращити ефективність та знизити можливість помилок.

6. *Постійне оновлення.* Проводити регулярне оновлення методологій та критеріїв оцінки земель з урахуванням змін у ринкових умовах, законодавстві та технологічних досягненнях.

Висновки до 3 розділу

Як бачимо, багато проблем виникають в процесі застосування НГО земельних ділянок, які можуть бути важливими для ефективного впровадження та проведенні оцінки.

Одна з основних проблем полягає у визначенні об'єктивних критеріїв для оцінки земельних ділянок. Часто оцінка може бути суб'єктивною і сильно залежати від оцінювача.

Другою проблемою, є недостатня доступність даних про ринкові ціни на землю та інші фактори може ускладнити проведення нормативної оцінки.

Часом вимоги до нормативної оцінки можуть бути суперечливими або недостатньо чіткими, що може призвести до різниці в трактуванні та застосуванні методів оцінки.

Універсальний підхід до оцінки може не враховувати місцеві особливості, такі як рівень розвитку інфраструктури, економічний стан регіону та інші фактори, що можуть впливати на ринкову вартість земельних ділянок.

Шляхами вирішення даних проблем можна назвати:

1. *Стандартизація процесу.* Важливо розробити стандартизовані методики оцінки, які б враховували всі важливі аспекти, а також забезпечували об'єктивність та послідовність у визначенні вартості землі.

2. *Збір і аналіз даних.* Забезпечення доступності та якості даних про ринкові ціни на землю та інші фактори є важливим для ефективної оцінки.

3. *Кваліфікація оцінювачів.* Важливо забезпечити належну кваліфікацію оцінювачів, які мають достатні знання та досвід для об'єктивної та точної оцінки земельних ділянок.

4. *Застосування допоміжних методів.* Використання допоміжних методів, таких як географічні інформаційні системи (ГІС), може сприяти більш точній та об'єктивній оцінці земель.

Загалом, застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок вимагає уважного аналізу проблем та використання належних підходів для забезпечення об'єктивності та ефективності процесу оцінки.

ВИСНОВКИ

З моменту виникнення приватних форм власності на землю вона стала товаром і відповідно набула вартості, що є її основною характеристикою.

У всіх суспільно-економічних формаціях, крім первісного муніципального ладу та радянської доби, земля як нерухомість була запорукою багатства і активно залучалася до ринкових відносин (успадковувалась, продавалась, дарувалась та ін.).

В Україні в процесі запровадження земельної реформи та подолання державної монополії у власності на землю щодо продажу земель державної та комунальної власності, викупу земель для суспільних потреб та здійснення інших цивільно-правових угод щодо землі, потрібні були відомості про грошову оцінку земель, у тому числі визначення розміру податку на майно, економічне сприяння раціональному використанню та охороні земель.

Запровадження нормативної грошової оцінки населених пунктів, зокрема села Городище Тернопільської міської громади, може мати свої особливості, які слід враховувати.

1. Вид земельної ділянки.

Село Городище має різні типи земельних ділянок: житлової забудови, господарської та сільськогосподарської забудови. Для кожного типу земельної ділянки можна застосовувати різні методи оцінки.

2. Планування та розвиток.

Важливо враховувати планування та забудову села, оскільки це може вплинути на вартість власності. Наприклад, наявність інфраструктури, легкість під'їзду доріг та інших об'єктів може збільшити ціну землі.

3. Економічний потенціал.

Враховуючи економічний потенціал села, оцінка може включати розвиток бізнесу та інвестиційні можливості, які можуть вплинути на вартість землі.

4. Природні ресурси та ландшафти.

Наявність природних ресурсів, таких як вода, ліси та мальовничі ландшафти, може підвищити привабливість нерухомості для інвесторів та фізичних осіб.

5. Соціальні фактори.

Важливо також враховувати соціальні фактори, які можуть вплинути на привабливість села як місця проживання чи бізнесу, такі як наявність шкіл, медичних закладів, центрів відпочинку тощо.

Врахування цих характеристик дозволить провести більш точну та об'єктивну нормативну грошову оцінку земельних ділянок у с. Городище Тернопільської міської громади, відобразивши фактичну ринкову вартість та потенціал розвитку.

Крім того, в селі Городище досі не проведено інвентаризацію земель що наповнило б відомостями Державний земельний кадастр, виявило не раціональне використання земель, самозахвати, використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141
2. Закон України "[Про оцінку земель](#)" (із змінами та доповненнями) //Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – С. 229
3. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) //Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – С. 27.
4. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) //Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – С.112.
5. Постанова Кабміну України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 03 листопада 2021, №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
6. Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля. Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України : [сайт].URL: <https://eia.menr.gov.ua/>
7. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 р. URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>
8. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>.
9. Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 138 с.
10. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 8-9 листопада 2018 р.). - К., ДП «Компринт», 2018. - 86 с.
11. Земельні ресурси. Практикум : навчальний посібник / Паньків З. П., Наконечний Ю. І. - Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. - 196 с.
12. Економіка землекористування: навч. посіб. – К.: Аграр. наука, 2018. – 400 с.
13. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник

/ Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. - Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. - 344 с.

14. Оцінка земель: 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. Управління міським землекористуванням: монографія. – К.: Аграр.наука, 2016. – 304 с.

15. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. Авт.. Юрій Буглак, Валентин Галунько, Андрій Андрєєв, Ростислав Батіг, Едуард Бабенко, Костянтин Бабік, Сергій Банах, Владислав Волинець та ін.; За заг. ред. Інна Гиренко - К.: ПРОФЕСІОНАЛ, 2021. – 921с.

16. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Тернопільській області у 2020 році. *Управління екології та природних ресурсів Тернопільської ОДА* : [сайт].URL: https://ecology.te.gov.ua/media/uploads/reg_dopov2020.pdf

ДОДАТКИ

Додаток А

Формула розрахунку нормативної грошової оцінки

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

Складова формули/одиниці виміру	Зміст складової формули	Джерело
Пд/кв.м.	площа земельної ділянки	дані ДЗК
Нрд/кв.м.	норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	додаток 1, 2 Методики
Км1	коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст	додаток 3 Методики
Км2	коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	додаток 4 Методики
Км3	коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	додаток 5 Методики
Км4	коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	додаток 6, 7 Методики
Кцп	коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	додаток 8 Методики
Кмц	коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	додаток 9, 10, 11, 12, 13, 14 Методики, дані Методики
Кні	добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки	дані Держгеокадастру

Додаток Б
Розрахунок впливу ДДП на клімат

Категорія земель	Коефіцієнт Тон CO2 екв на 1 га	Стан А площа на 2020 рік, га	Викиди ПГ у 2020 році	Стан Б площа на 2027 рік, га	Викид и ПГ у 2027 році	Щорічна різниця викидів ПГ тон CO2 екв
Лісові площі FO	-4,78	0,5	-2,39	2,8	-13,38	10,99
Оброблені землі CR	1,18	51,0	60,18	52,2	61,59	1,41
Пасовища GR	0,03	7,5	0,23	4,0	0,12	-0,11
Водно- болотні угіддя WE		0,0		0,0		
Постійні води (ставки, озера, болота) WE1	0	0,2	0	0,2	0	0
Землі з відбутком торфу WE2	21,53	0,0	0	0,0	0	0
Поселення SE	0	27,8	0		42,1	14,3
Інші землі OT	0	0,0	0	1,7	0	0
Разом:		87	58,02	60,9	90,43	32,41

Додаток В

Існуюче використання земель села Городище

Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан 1.01.2021 р.
Житлова забудова, всього:	га	87,8
в т.ч. садибна	-//-	26,0
Громадська забудова	га	0,5
Кладовище	- //-	0,8
Вуличні проїзди	га	1,3
Ландшафтно-рекреаційна та озеленена територія:	га	0,5
Водні поверхні	га	0,2
Землі сільськогосподарського використання	га	51,0
Інші території	га	7,5

Додаток Г

Зміст технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

п/п	Зміст документа	Виконавець документа
1)	рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок	Орган, що розпоряджається земельною ділянкою
2)	завдання на виконання робіт	Орган, що розпоряджається земельною ділянкою
3)	пояснювальна записка, що містить відомості про місце розташування території територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	Надавач послуг
4)	відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу	Методика
5)	схему оціночних районів	Надавач послуг
6)	таблиця із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4)	Надавач послуг
7)	схема природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади	Надавач послуг
8)	картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади	

Продовження додатку Г

9)	таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями	Надавач послуг
10)	таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	Надавач послуг
11)	таблиця із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)	Надавач послуг
12)	добуток коефіцієнтів індексації від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні)	Надавач послуг
13)	розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Надавач послуг

Додаток Д

Геоінформаційне моделювання за критеріями економічної цінності

Групи факторів/фактори	Вага
Доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку:	0,3
<ul style="list-style-type: none">• близькість до центру громади	
<ul style="list-style-type: none">• близькість до виїзду на автомобільну дорогу районного, обласного та державного значення	
<ul style="list-style-type: none">• близькість до автовокзалу (автостанції) та/або залізничного вокзалу (станції)	
Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території:	0,25
<ul style="list-style-type: none">• забезпеченість інженерною інфраструктурою	
Рівень розвитку сфери обслуговування населення:	0,2
<ul style="list-style-type: none">• забезпеченість соціальною інфраструктурою	
Екологічна якість території:	0,1
<ul style="list-style-type: none">• забрудненість повітря і ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	
<ul style="list-style-type: none">• забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку населення	
Складність фізико-географічних та геоморфологічних умов:	0,05
<ul style="list-style-type: none">• Складність інженерно-геологічних та фізико-географічних територіальних умов	
Привабливість середовища:	0,1
<ul style="list-style-type: none">• Наявність історико-культурних об'єктів	
<ul style="list-style-type: none">• Наявність природно-рекреаційних об'єктів	
<ul style="list-style-type: none">• Містобудівна привабливість території	

Додаток Е

Нормативна грошова оцінка земель різних видів цільового призначення земель в межах населеного пункту с. Городище станом на 01.01.2024р.

Цільове призначення земельної ділянки	Код згідно з КВЦПЗ	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	Нормативна грошова оцінка (Цн), грн/кв м
Землі житлової забудови	02.01-02.07	1	324,59
	02.08; 02.12	0,5	162,29
	02.09-02.10	1,5	486,88
	02.11	0,1	32,46
Землі громадської забудови	03.01-03.06; 03.11-03.12; 03.15	0,7	227,21
	03.07-03.10; 03.13	2,5	811,47
	03.14; 03.16; 03.18; 03.20	0,5	162,29
	03.17	2	649,18
	03.19	0,1	32,46
Землі природно- заповідного фонду	04.01-04.03	0,5	18,21
	04.04-04.11	0,5	15,41
Іншого природоохоронного призначення	05.01	0,5	15,41
	05.02	0,1	3,08
Землі оздоровчого призначення	06.01-06.05	0,5	3,28

Продовження додатка Е

Землі рекреаційного призначення	07.01-07.06; 07.08-07.09	0,5	162,29
	07.07	0,1	32,46
Землі історико-культурного призначення	08.01-08.04	0,5	6,13
	08.05	0,1	1,23
Землі лісогосподарського призначення	09.01-09.02; 09.04	1	0,74
	09.03	0,5	0,62
	09.05	0,1	0,07
Землі водного фонду	10.01-10.03; 10.05; 10.08; 10.11-10.12; 10.14-10.16	0,5	1
	10.04; 10.10	0,65	1,3
	10.06	1	2,01
	10.07	1,2	2,41
	10.09	0,7	1,4
	10.13	0,1	0,2
Землі промисловості	11.01	1	324,59
	11.02-11.03	1,2	389,51
	11.04	0,65	210,98
	11.05; 11.07-11.08	0,5	162,29
	11.06	0,1	32,46
Землі транспорту	12.01-12.10; 12.13	0,5	162,29
	12.11	2,5	811,47
	12.12	0,1	32,46

Продовження додатка Е

Землі зв'язку	13.01-13.03	1,2	389,51
	13.04-13.05	0,5	162,29
	13.06	0,1	32,46
Землі енергетики	14.01-14.03; 14.05-14.06	0,5	162,29
	14.04	0,1	32,46
Землі оборони	15.01-15.11	0,5	162,29

Додаток Ж

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в межах села Городище станом на 01.01.2024р

Код згідно з КВЦПЗ	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)	Нормативна грошова оцінка несільськогосподарських угідь (Цн), грн/кв м	Агровиробничі групи ґрунтів	Нормативна грошова оцінка ріллі, перелоги (Цн), грн/кв м	Нормативна грошова оцінка багаторічних насаджень (Цн), грн/кв м	Нормативна грошова оцінка сіножатей (Цн), грн/кв м	Нормативна грошова оцінка пасовищ (Цн), грн/кв м
01.01-01.08; 01.11; 01.13; 01.16	1	3,4	40д	3,87	10,08	1,18	1
			41д	4,93	11,47	1,45	1,22
			49д	3,61	8,52	1,08	0,91
			51д	1,93	6,6	0,53	0,42
01.09-01.10	0,7	2,38	40д	2,71	7,06	0,83	0,7
			41д	3,45	8,03	1,01	0,86
			49д	2,52	5,96	0,76	0,64
			51д	1,35	4,62	0,37	0,3
01.12	2,5	8,5	40д	9,67	25,2	2,96	2,5
			41д	12,31	28,68	3,62	3,06
			49д	9,02	21,29	2,7	2,28
			51д	4,84	16,49	1,32	1,06
01.14; 01.18-01.19	0,5	1,7	40д	1,93	5,04	0,59	0,5
			41д	2,46	5,74	0,72	0,61
			49д	1,8	4,26	0,54	0,46
			51д	0,97	3,3	0,26	0,21
01.15; 01.17	0,1	0,34	40д	0,39	1,01	0,12	0,1
			41д	0,49	1,15	0,14	0,12
			49д	0,36	0,85	0,11	0,09
			51д	0,19	0,66	0,05	0,04