



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Кафедра управління земельними ресурсами

Попович Вадим Русланович

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО  
ВИЗНАЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ  
ДІЛЯНОК

АВТОРЕФЕРАТ

дипломної роботи на здобуття  
ступеня вищої освіти: бакалавр  
галузі знань: 19 «Архітектура та будівництво»  
спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій»  
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:  
д-р екон. наук, професор Горлачук В.В.

Рецензент:  
Светайло Г.О.  
ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Миколаїв 2020

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність дослідження.** Україна стоїть на порозі відкриття повноцінного ринку землі. Земельна реформа стимулює конкурентний стан економіки країни та її метою має бути створення й підтримка цивільного ринку земель, який має стати важливою частиною економіки, як і будь-якій розвиненій країні. Результатом проведення реформи став факт передачі близько двох третин сільськогосподарських угідь у приватну власність або у власність юридичних осіб.

Земельні угіддя використовуються суб'єктами власності в їх інтересах та приносять певний дохід, що залежить від способу користування. При цьому земельні ділянки відрізняються за показниками якості й місця розташування, що впливає на ефективність ведення господарства. При цьому на кращих ділянках, що знаходяться в сприятливих природних умовах і вигідному місці розташування утворюється додатковий дохід (рендний), при тому на гірших землях не завжди вдається відшкодувати навіть затрати під час виробництва. Враховуючи цей важливий факт, гостро постає питання щодо здійснення оцінки земель, що слугуватиме основою для економічного регулювання земельних відносин. Тому тільки об'єктивна оцінка земель є основою для введення платного землекористування.

Не дивлячись на дискусії, що виникають відносно оцінки земель, досі немає одноголосного визначення її сутності. Тому виникає необхідність більш широкого розкриття оцінки земель з точки зору економічного регулювання відносин щодо земельних питань. Свій суттєвий вклад в питання оцінки землі та формування теоретичної основи оцінки земельних угідь внесли такі українські вчені: І. Бистряков, Л. Бойко, Р. Бруханський, Р. Гулько, А. Дивнич, Ю. Дзядикевич, В. Жук, А. Кошель, А. Мартин, В. Месель-Веселяк, О. Микула, І. Михасюк, І. Новаковська, . Остапчук, М. Пархомець, Б. Пасхавер, П. Саблук, М. Ступень, А. Третяк та інші. Ці відомі наукові діячі вже обґрунтували велику кількість перетворень щодо земельних відносин,

розкрили суть економічної оцінки угідь, створили методіку грошового оцінювання земель. Але комплексність і багатогранність питання оцінки землі, потребу в обґрунтуванні регулювання земельних відносин потребують уваги і наукових пошуків в цій сфері.

**Мета** роботи полягає у формуванні методичних та прикладних засад щодо грошової оцінки землі. Досягнення поставленої цілі вимагає послідовного вирішення наступних **завдань**:

- дослідження поняття земельної оцінки в сучасних економічних реаліях;
- охарактеризування методологічних засад оцінки земельних угідь;
- аналіз світової практики процесу оцінки земель;
- проаналізувати науково-методичні підходи в питанні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення;
- розкрити особливості проведення експертної грошової оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення.

**Об'єктом дослідження** є земельна політика яку здійснює держава щодо сутності відносин у галузі оцінки вартості земельних ресурсів за умов ринкової економіки.

**Предметом дослідження** є процес оцінювання земель.

**Методи дослідження.** Під час виконання роботи застосовано загальнонаукові методи для аналізу й синтезу щоб розкрити сутність забезпечення оцінки земель. Розкриття нормативно-правового забезпечення оціночної діяльності проводилось за допомогою методу теоретичного узагальнення.

**Теоретичною основою** роботи є дослідження українських та зарубіжних діячів науки щодо питань оцінки землі, основоположні теорії державного управління. Закони України, постанови Кабінету Міністрів України, укази й розпорядження Президента України, нормативні акти органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування України представляють основу щодо кваліфікаційної роботи.

**Практичне значення** одержаних результатів знаходить відображення у використанні отриманих висновків під час модернізації нормативної оцінки земель України.

**Структура та обсяг роботи.** Робота складається зі вступу, двох розділів, висновку та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи складає 63 сторінки, вона містить 7 рисунків та 2 таблиці. Список використаних джерел містить 26 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет і об'єкт дослідження, методи й інформаційну базу. Розкрито наукову новизну і практичне значення отриманих результатів.

У першому розділі «Теоретичні положення щодо визначення грошової оцінки землі» проаналізовано теоретичні аспекти й положення щодо оцінки земельних ділянок.

Встановлені роль в місце грошової оцінки в системі функціонування ринку землі, адже через те що поряд з землею завжди виникають спори та суперечки (зазвичай через її вартість), її оцінка має проводитись відповідно до закону та регулюватись державою. В роботі зазначено що нормативна грошова оцінка застосовується державою та органами місцевого самоврядування як фінансово-економічний інструмент, що виконує функцію управління землею з точки зору капіталу. Таким чином податок на дохід від використання землі є одним з найважливіших джерел надходження коштів до місцевого бюджету. Показано взаємозв'язок видів оцінки між собою в системі Державного земельного кадастру (рис. 1).



Рис. 1. Оцінка землі в системі ДЗК

В ході дослідження проведено аналіз того стану в якому знаходиться ринок земель сільськогосподарського призначення на даний момент, розглянено головні аспекти оцінювання земельних ділянок, у відповідності з якими має відбуватися оцінка в умовах ринкової економіки, так і окреслено можливі варіанти удосконалення системи земельної оцінки.

Беручи до уваги сучасний стан політично-економічної ситуації в нашій країні можна констатувати, що є реальні підстави для очікування відкриття ринку землі сільськогосподарського виробництва. Фактично, законодавча база для відкриття ринку земель сільськогосподарського-виробничих земель є підготовленою та потрібно провести аналітичні вишукування щодо стану ринків землі що діють, земель сільськогосподарського призначення, що не знаходяться під впливом мораторію (особисте сільське господарство), ринку оренди. Отримання даних про них має пролити світло та спрогнозувати на які тенденції варто розраховувати відразу після створення можливості купівлі-продажу угідь сільськогосподарського виробництва, мати дані про певні можливі зони ризику та перспективи.

Розкрито історичні особливості проведення земельної оцінки та ведення поземельного кадастру.

Охарактеризовано основні міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки нерухомості, що вказані на рисунку 6 та мають на меті узагальнити та уніфікувати даний процес (рис. 2).

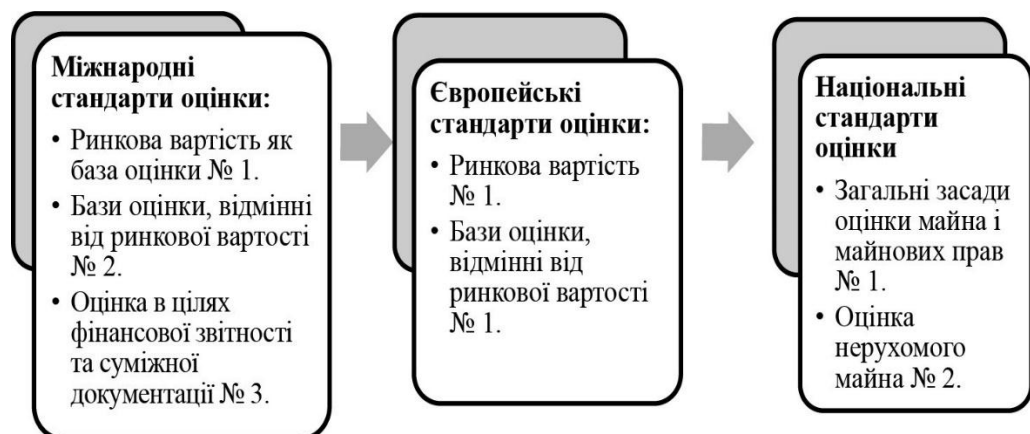


Рисунок 2. Світові стандарти оцінки

**У другому розділі «Методологія визначення грошової оцінки земельних ділянок» розкрито науково-методичні підходи здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.**

Встановлено, що більш раціональною у контексті визначення ціни ріллі, багаторічних насаджень, пасовищ є їх економічна оцінка. Економічна оцінка дозволяє розглядати землю з точки зору її використання і можливості отримання економічної вигоди. При цьому враховується, що на ціну землі впливають не тільки її хімічні чи фізичні властивості, але й ступінь освоєння, наближеність до виробничих чи інфраструктурних об'єктів, доступність для виконання господарських операцій тощо.

Досліджено, що оцінка земель, яка проводиться під час держаного земельного кадастру, є важливим інструментом визначення вартісного орієнтиру цінності землі, також використовується у податкових питаннях. Питання нормативної грошової оцінки земель стосуються кожного власника землі та землекористувача. У нашій державі показники грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначені понад 20 років тому. За цей, досить тривалий період часу, сформовані певні підходи щодо проведення цих робіт, створено відповідні закони, підзаконні акти, методичну базу.

В ході дослідження встановлено, що процес оцінювання проводиться у межах території природно-сільськогосподарських районів незалежно від форми власності на земельних ділянках, крім земель сільськогосподарського призначення, у межах населених пунктів. В роботі зазначено, що методичний підхід щодо встановлення грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя включає такі елементи, як норматив капіталізованого рентного доходу для певної адміністративно-територіальної одиниці, бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів і середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя.

В ході дослідження зроблено висновок, що процес загальнонаціональної грошової оцінки земель потребує широкого залучення у сфері оціночної діяльності фахівців, які повинні опрацювати не менш величезний масив

інформації. Це дозволить підвищити якість проектної роботи та запобігти багатьом спірним питанням. Реалізація усіх цих заходів створить сприятливі умови для ефективного розвитку земельно- оціночних показників, що, в свою чергу, сприятиме надходженню коштів до бюджету, раціональному та ефективному землекористуванню, вирішенню соціально-економічних проблем сільського населення.

**У третьому розділі «Вдосконалення земельної оцінки»** запропоновано Вдосконалення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та шляхи вдосконалення оцінки вартості земель в Україні.

У роботі зазначено, що метою прийняття нової Методики нормативної грошової оцінки землі є забезпечення проведення нормативної грошової оцінки для земель всіх категорій, спрощення й уніфікація проведення нормативної грошової оцінки, приведення вимог оцінки у відповідність вимогам чинного законодавства, створення передумов для органів місцевого самоврядування щодо затвердження технічної документації в межах території відповідних громад.

Доведено, що враховуючи норми щодо застосування загальнонаціональної нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель та факту, що результати отримані при розрахунку відповідно з новою формулою майже не відрізняються від діючої нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, можна сказати про те, що затвердження нової методики нормативної грошової оцінки має уніфікувати та спростити чинну методику.

В ході дослідження виявлено, що Розмір податку, що залежить від нормативної грошової оцінки майже не зміниться, проте через використання нової методики потрібно отримувати новий витяг для кожної земельної ділянки.

В роботі зазначено, що з набуттям незалежності та конституційним закріпленням прав приватної власності на землю в Україні розпочались



фундаментальні реформи в сфері земельних відносин та формування повноцінного ринку землі та нерухомості.

В ході роботи виявлено, що Міжнародні і національні стандарти оцінки вимагають наявності в широкому доступі інформаційних ресурсів та їх комплексного використання, що забезпечує аналіз економічних, правових, містобудівних, екологічних, інвестиційних та інших чинників при визначенні ринкової вартості об'єкту оцінки.

Проаналізований зарубіжний досвід застосування систем масової оцінки земель та інших видів нерухомості, можна узагальнити такі її характеристики по основних країнах Європи.

В ході дослідження виявлено, що крім побудови самої моделі масова оцінка дозволяє досліджувати особливості кожного ціноутворюючого фактору.

В роботі зазначено, що Автоматизована масова оцінка об'єктів нерухомості (земельних ділянок) як галузь науково-практичної діяльності виникла в 70-х роках минулого століття паралельно з розвитком геоінформаційних технологій. Протягом останніх декількох років автоматизована масова оцінка почала поширюватися і в країнах Східної Європи і вже знайшла застосування в наступних областях, як оподаткування. Одним з основних вимог для переходу від податків на землю і на майно фізичних та юридичних осіб до єдиного податку на нерухомість, що базується на оцінці її ринкової вартості, є проведення масової оцінки нерухомості з урахуванням таких умов: оцінка має бути проведена в короткі терміни; витрати на неї мають бути мінімальними; в методиці оцінки має бути закладена можливість швидкої переоцінки через якийсь період часу; оцінка повинна охоплювати всі об'єкти нерухомості.

## ВИСНОВКИ

В даній дипломній роботі було досліджено питання земельної оцінки в сучасних економічних реаліях, показане місце оцінки земель в системі Державного земельного кадастру, розглянуто дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за 2019 рік.

Охарактеризовано методологічні засади оцінки земельних угідь в Україні. Розглянуто закономірності між чесним та об'єктивним оцінюванням землі та позитивними економічними ефектами від чесного та об'єктивного оподаткування та оцінювання земель.

Виконано аналіз світової практики оцінки земель, розглянуто питання оцінки в передових аграрних країнах та протязі довгого часу. Описано традиційне ведення поземельного кадастру в інших країнах, виділено помилки під час його ведення. Приведено приклади вдалої автоматизації ведення поземельного кадастру.

Проаналізовано науково-методичні підходи в питанні нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель в Україні. Показано як об'єктивні дані про нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель стають інструментом для економічного регулювання земельних відносин з боку держави.

Розкрито особливості проведення експертної оцінки земель в Україні. Описано послідовність проведення експертної грошової оцінки в нашій державі, показано застосування методичних підходів при здійсненні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Запропоновано вдосконалення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

## АНОТАЦІЯ

Попович В.Р. Проект визначення грошової оцінки земельних ділянок. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Бакалавр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі проаналізовано теоретичні положення щодо визначення грошової оцінки земельних ділянок, визначені роль і місце грошової оцінки земель в системі функціонування ринку землі, досліджені історія та досвід передових аграрних країн щодо визначення грошової оцінки, проаналізовано правові аспекти земельної власності.

Акцентовано увагу на методології визначення грошової оцінки земель, науково-методичних підходах до здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, визначені особливості здійснення експертної грошової оцінки вартості землі сільськогосподарського призначення.

Обґрунтовано процес вдосконалення земельної оцінки, сформовано наукові засади вдосконалення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, визначено шляхи вдосконалення оцінки вартості земель в Україні.

*Ключові слова:* нормативна грошова оцінка земельних ділянок, експертна грошова оцінка землі, земельний кадастр, ринок землі

## ANNOTATION

Popovych V.R. Project to determinate the monetary value of land. – Manuscript

Thesis for qualification level Bakalavr`s degree in specialty 193 – Surveying and Land Management. – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020,

The paper analyzes the theoretical provisions for determining the monetary value of land, defines the role and place of monetary valuation of land in the functioning of the land market, studies the history and experience of advanced agricultural countries in determining the monetary value, analyzes the legal aspects of land ownership.

Emphasis is placed on the methodology of determining the monetary valuation of land, scientific and methodological approaches to the implementation of normative monetary valuation of agricultural land, identified features of the expert monetary valuation of agricultural land.

The process of improvement of land valuation is substantiated, scientific bases of improvement of normative monetary valuation of land plots are formed, ways of improvement of land valuation in Ukraine are determined.

*Key words:* normative monetary valuation of land plots, expert monetary valuation of land, land cadastre, land market