

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили



Кафедра управління земельними ресурсами

Завгородня Наталя Анатоліївна

УДК 351:332.2.3

Техніко-економічне обґрунтування  
нормативної грошової оцінки земель Миколаївської області  
Очаківського району с. Василівка

АВТОРЕФЕРАТ

кваліфікаційної роботи на здобуття  
ступеня вищої освіти: бакалавра  
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, Лазарева О.В.

Рецензент:  
Совщак В.М.  
ТОВ «Український експертний  
центр по вимірюванню та оцінці»

Миколаїв 2021

Автореферат кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти:  
бакалавр

Робота виконана у Чорноморському національному університеті імені Петра  
Могили

**Науковий керівник** доктор економічних наук, професор  
**Лазарєва Олена Володимирівна**  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили, професор кафедри  
управління земельними ресурсами

**Рецензент:** **Совщак Вячеслав Миколайович**  
ТОВ «Український експертний  
центр по вимірюванню та оцінці»

Захист відбудеться «22» червень 2021 року о 10<sup>00</sup> годині на засіданні ЕК у  
Чорноморському національному університеті імені Петра Могили за  
адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1 Воєнна 2, навчальний корпус № 10,  
кімната 203.

З кваліфікаційною роботою можна ознайомитись у бібліотеці  
Чорноморського національного університету імені Петра Могили за адресою:  
54003, м. Миколаїв, вул. 68-Дисантників 10, навчальний корпус № 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність дослідження.** За сучасних умов земля є одним із важливих та складних об'єктів оцінки, що обумовлено її специфікою як територіальної основи і засобу виробництва, недосконалістю нормативно-правової бази та ринком землі, який є нерозвинутим і перебуває у стадії становлення. Оцінка землі необхідна для порівняльного аналізу і прогнозу ефективності її використання, здійснення цивільно-правових угод, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, справляння державного мита тощо. Об'єктивна оцінка земель потребує досконалої та адекватної методики, що дозволить забезпечити землекористування на засадах сталого розвитку.

Теоретико-методологічним та методичним питанням оцінки землі приділяли увагу як зарубіжні, так і вітчизняні учені, такі як Анцирев Ю.Ю., Вессели Р., Волков С.Н., Гордієнко В.П., Дехтяренко Ю.Ф., Драпіковський О.І., Жулавський А.Ю., Еккерт Джозеф К., Канаш О.П., Лихогруд М.Г., Мартин А.Г., Палеха Ю.М., Ромм А.П., Третяк А.М., Харісон Г., Яруллин Р.Р. та інші.

Останніми роками особливої актуальності набуває проблема екологічнобезпечного використання земель, оскільки нераціональне використання земель сільськогосподарського призначення в Україні призвело до зниження родючості ґрунтів, поширення ерозійних процесів, збільшення площ забруднених і деградованих земель.

Проблеми підвищення ефективності використання земельних угідь населених пунктів з урахуванням їхнього екологічного стану в процесі інтенсифікації аграрного виробництва є складовою частиною єдиної державної еколого-економічної політики, що забезпечує раціональне використання, охорону та управління земельними ресурсами. У зв'язку з цим організація раціонального й ефективного використання земель передбачає створення найкращих умов для відтворення та охорони земельних ресурсів їх

ролі в сільськогосподарському виробництві, науково обґрунтованої взаємодії землі з іншими природними факторами, забезпечення розробки найбільш повних і правильних критеріїв, способів і методів використання земельних ресурсів.

**Метою роботи** є розроблення проекту визначення грошової оцінки земель Миколаївської області Очаківського району с. Василівка

**Завдання дослідження:**

- розкрити наукові засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;
- визначити нормативно-правове забезпечення грошової оцінки земель населених пунктів;
- проаналізувати організаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель населеного пункту;
- дослідити механізм провадження нормативної грошової оцінки земель населеного пункту

**Об'єктом прикладного дослідження** є процес розробки проекту визначення грошової оцінки земель населеного пункту

**Предметом прикладного дослідження** є теоретичні, методичні та прикладні аспекти розробки проекту визначення грошової оцінки земель Миколаївської області Очаківського району с. Василівка

**Методи дослідження.** Дослідження виконувалось на основі наступних методів: нормативно-правовий – при вивченні та теоретичному узагальненні нормативних положень щодо визначення грошової оцінки земель населеного пункту; монографічний - з метою аналізу грошової оцінки земель в системі функціонування ринку землі; системного аналізу - на позиціях розуміння процедури виконання грошової оцінки населених пунктів; абстрактно-логічного – при формуванні цілі, завдань та висновків.

**Інформаційну базу** для виконання роботи склали матеріали проектної діяльності технічної документації Державного підприємства «Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», науково-

організаційні джерела Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області, Головного управління статистики, законодавчі акти та нормативно-правові акти Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, інформаційні матеріали, що опубліковані у монографіях та інших працях вітчизняних і зарубіжних вчених, аналітичні розрахунки автора, що виконані у процесу наукових досліджень.

**Особистий внесок бакалавра.** Результати, отримані в роботі, належать автору особисто. Мета, завдання та висновки сформульовані автором особисто.

**Апробація результатів дослідження.** Основні наукові положення, висновки і пропозиції доповідались на науково-практичних конференціях:

- «XXIII Всеукраїнська науково-практична конференція «МОГИЛЯНСЬКІ ЧИТАННЯ – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (листопад 2020 року, Миколаїв, Україна), «ГІС-ТЕХНОЛОГІЯ як інструмент управління аграрними виробничими системами», тему надруковано в програмі Студентської наукової конференції «Університетська молодь для сталого майбутнього України».

- IV Міжнародній науково-практичній конференції Херсонського аграрно-економічного університету. Доповідь на тему «Об'єктивна необхідність вдосконалення нормативної грошової оцінки земельних ділянок», (10-11 червня 2021 р. Херсон, Україна)

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 67 сторінок комп'ютерного тексту, з них основного – 52 сторінок, який містить 11 таблиць, 3 рисунки. Список використаних джерел містить 31 найменувань викладено на 3 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У **першому розділі «Наукові засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»** досліджено історичні, теоретичні та методичні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів в Україні.

Наголошено, що в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Наголошено, що нормативна грошова оцінка здійснюється на землях усіх категорій та форм власності. Також зазначено що, усі види оцінки земель перебувають у системі Державного земельного кадастру.

Зазначено що, нормативна грошова оцінка є загальнообов'язковою і проводиться на всіх земельних ділянках незалежно від їх форми власності. Підставою для її проведення є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок населених пунктів підлягає обов'язковій державній експертизі. Результати грошової оцінки земель законодавчо визначені базою для їх оподаткування.

У **другому розділі «Загальна характеристика об'єкту дослідження»** розглянуто особливості кліматичних умов та характеристики сучасного стану об'єкту дослідження.

Визначено, що площа населеного пункту за матеріалами проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту складає 141,3000 га. Чисельність населення складає близько 411 осіб.

Зазначено що, територія населеного пункту не входить в приміську зону міста з чисельністю більше 100 тис. осіб та ні в одну із зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Населений пункт не має статусу курорту. В геологічному відношенні територія населеного пункту представлена давньоалювіальними морськими піщаними наносами, що відобразилось на структурі ґрунтового покриву, який представлено дерновими слаборозвиненими ґрунтами. Рельєф території населеного пункту - рівнинний з численними мікрозаладинами. Небезпечні геологічні процеси на території села відсутні. Ґрунти піщані придатні для малоповерхового будівництва.

У третьому розділі «Розрахунок нормативної грошової оцінки земель с. Василівка Очаківського району Миколаївської області» обґрунтовано структуру земель населеного пункту за категоріями цільового призначення та форм власності. (табл.1)

Таблиця 1

Структура населеного пункту с.Василівка

Територіальні елементи	Площа, га
1.Територія населеного пункту у встановлених межах	141,3000
Територія, яка не приймається для визначення середньої вартості 1м <sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:	89,6523
Забудовані землі, з них	39,1680
- під житловою забудовою	8, 6900
- землі промисловості	-
- землі громадського призначення	1,3600
- землі комерційного використання	0,1300
- землі змішаного використання	1,8000
- землі транспорту та зв'язку (окрім земель під залізницями та аеропортами)	0,0100
- землі технічної інфраструктури	0,1200

- землі відпочинку та інші відкриті землі	27,0508
Присадибні ділянки, надані громадянам для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	50,4915
1. Територія, яка не враховується при визначенні середньої вартості 1м <sup>2</sup> земель населеного пункту	51,6377
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками, наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	30,3196
Ліси та інші лісовкриті площі	0,8900
Відкриті землі без рослинного покриву	-
Внутрішні води	-
Відкриті заболоченні землі	20,4381
Смуга відводу залізниці	-
Під аеропортами та відповідними спорудами	-

Акцентовано увагу на технічному обґрунтуванні нормативної грошової оцінки с. Василівка Очаківського району Миколаївської області.

Зазначено що, основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м<sup>2</sup> земель в середньому по селу. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту.

Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

Розкрито основні принципи процесу рентоутворення в межах населеного пункту, який відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням з природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

Визначено кількість факторів, що враховуються при здійсненні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, насамперед,



величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Зазначено, структуру сільськогосподарських угідь населеного пункту.  
(табл.2)

Таблиця 2

Структура сільськогосподарських угідь с. Василівка

Назва сільськогосподарських угідь, їх код згідно Класифікації видів земельних угідь та їх площа (га)				
Рілля – 001,01	Багаторічні насадження – 002,03	Сіножаті – 002, 01	Пасовища – 002,02	Всього
49, 1315	1,3600	-	28,4396	78, 9311

Під час аналізу, проведеного при визначенні нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, було охарактеризовано локальні фактори та значення локальних коефіцієнтів, які впливають на грошову оцінку.

Аналіз, проведений в процесі виконання грошової оцінки села, виявив 9 локальних факторів, які можуть вплинути на загальне значення грошової оцінки.

Було визначено норматив капіталізованого рентного доходу 1 га земель по зазначеному природно-сільськогосподарському району.

Зазначено що, результати нормативної грошової оцінки земель населеного пункту оформляються і видаються територіальним органом Держгеокадастру як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

## ВИСНОВКИ

1. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

2. Нормативна грошова оцінка земельних поселень проводиться відповідно до чинного українського законодавства з метою створення економічного контролю за земельними відносинами у сферах власності на землю, спадкування, застави, дарування, купівлі - продажу землі, оренди, передачі ставок земельного податку. Нормативно-правові положення щодо визначення грошової оцінки земель населеного пункту визначена наступними законодавчими актами: Земельний кодекс України, Постанова Кабінету Міністрів «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», ЗУ «Про плату за землю», Постанова Кабінету Міністрів «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2020 рік».

3. В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

4. Грошова оцінка земель населених пунктів сільськогосподарського призначення оцінюються за величиною диференційного рентного прибутку, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, тобто з урахуванням конкретного ґрунтового покриття. Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м<sup>2</sup> земель в середньому по селу. Норматив капіталізованого рентного доходу 1 га земель по зазначеному природно-сільськогосподарському району, станом на 01.01.2020 року становить:

- ріллі - 19631,75 грн.,
- багаторічних насаджень - 35646,33 грн.
- сіножаті - 6522,33 грн,
- пасовищ - 4284,71 грн.;
- несільськогосподарських угідь - 24599,46 грн.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДОСЛІДЖЕННЯ

Участь у конференціях:

- «XXIII Всеукраїнська науково-практична конференція «МОГИЛЯНСЬКІ ЧИТАННЯ – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (листопад 2020 року, Миколаїв, Україна), «ГІС-ТЕХНОЛОГІЯ як інструмент управління аграрними виробничими системами», тему надруковано в програмі Студентської наукової конференції «Університетська молодь для сталого майбутнього України» на ст.37-40

- IV Міжнародній науково-практичній конференції Херсонського аграрно-економічного університету. Доповідь на тему «Об'єктивна необхідність вдосконалення нормативної грошової оцінки земельних ділянок», ст. 51-53 (10-11 червня 2021 р. Херсон, Україна)

## АНОТАЦІЯ

Завгородня Н.А. Техніко-економічне обґрунтування нормативної грошової оцінки земель Миколаївської області Очаківського району с. Василівка – 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 історичні та теоретичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, досліджено організаційно-правове забезпечення проведення грошової оцінки, висвітлено методичні основи грошової оцінки земель.

Зроблено аналіз та оцінку природно-кліматичним умовам досліджувальної території; економічного стану с. Василівка Очаківського району Миколаївської області; характеристики просторових умов об'єкта господарської діяльності.

Зазначено що, результати нормативної грошової оцінки земель населеного пункту оформляються і видаються територіальним органом Держгеокадастру як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель району протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

*Ключові слова:* населений пункт, нормативна грошова оцінка земель, методика проведення, Держгеокадастр, земельний податок.

## ANNOTATION

Zavhorodnya N.A. Lands' normative monetary valuation feasibility study in Mykolayiv region Ochakiv district Vasylivka village– the Manuscript.

Thesis for the qualification level Bachelor degree in specialty 193 - Surveying and Land Management. – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2021.

The historical and theoretical aspects of normative monetary valuation of lands of settlements are analyzed in the work, the organizational and legal support of monetary valuation is investigated, the methodical bases of monetary valuation of lands are covered.

The analysis and assessment of natural and climatic conditions of the research area is made; economic condition with. Vasylivka of the Ochakov district of the Nikolaev area; characteristics of the spatial conditions of the object of economic activity.

It is noted that the results of the normative monetary valuation of lands of the settlement are drawn up and issued by the territorial body of the State Geocadastre as an extract from the technical documentation on the normative monetary valuation of lands of the district within three working days from the date of receipt.

*Key words:* settlement, normative monetary valuation of lands, methods of conducting, State Geocadastre, land tax.

