

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
Факультет землевпорядкування та туризму
Кафедра земельного кадастру

Кваліфікаційна робота

ОС «Бакалавр»

**На тему: «Грошова оцінка земельних ділянок на території Білогірської
територіальної громади»**

Виконав: студент ЗВ-42

Спеціальності

193 «Геодезія та Землеустрій»

Мостовий Денис Павлович

Керівник: Микула О.Я.

Рецензент:

Дубляни 2023

УДК

Грошова оцінка земельних ділянок Білогірської територіальної громади.
Мостовий Д.П. - Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру.-
Дубляни, Львівський НУП, 2023.

74с. текст. част., 20 табл., 43 джерела, мультимедійна презентація 18
слайдів.

У роботі розглянуто сучасну нормативно-правову та методичну базу
проведення нормативно – грошової оцінки та її роль в визначенні земельного
податку

У роботі подано коротку характеристику Білогірської СТГ та села
Хорошів. Проведено аналіз попереднього туру нго з новою методикою, та
визначено актуальні дані нормативно – грошової оцінки села Хорошів

У роботі передбачено заходи з безпечних умов праці та охорони
навколишнього середовища.

Зміст

ВСТУП	5
1. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ.....	7
2.ТЕОРЕТИКО – ПРАВОВІ АСПЕКТИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ.....	13
3.ХАРАКТЕРИСТИКА БІЛОГІРСЬКОЇ СТГ	25
4.КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛА ХОРОШІВ	29
5.НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СЕЛА ХОРОШІВ	30
6.ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ТУРІВ НГО В СЕЛІ ХОРОШІВ	54
ВИСНОВОК.....	69

ВСТУП

Згідно статті 14 Конституції України земля нашої батьківщини є основним національним багатством, але також земля є важливим елементом виробництва, тому постає важливе питання в правильності її оцінки.[28]

Грошова оцінка землі є економічним інструментом, який використовується для регулювання власності на землю, приватизації земельних ділянок, надання можливості іпотечного кредитування землі, встановлення податків та створення ринку землі. Оцінка землі набуває все більшого значення, і з часом її застосування зростає.

В Україні принцип землекористування та власності ґрунтується на платності. Землевласники зобов'язані сплачувати податок за свої землі, а землекористувачі – орендну плату. Базою для нарахування податку або орендної плати є нормативна грошова оцінка.

Як правило, земельні ділянки підлягають грошовій оцінці у випадках, коли:

- Поставлене завдання передбачає визначення належної суми земельного податку.
- Завдання передбачає встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки, які належать державі чи громаді.
- Визначення розміру державного мита, що підлягає сплаті при спадкуванні, є найважливішим аспектом спадкового процесу.
- Надання земельних ділянок згідно з законодавством у дар.
- Визначається оцінка втрат у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві.
- Створення інструментів і показників для стимулювання раціонального використання та збереження землі має вирішальне значення для її економічного розвитку.

Основою для визначення земельного податку стала нормативно – грошова оцінка землі. Встановлені методичні підходи до нормативної грошової оцінки відповідають сучасним уявленням про вартість землі та сприяють справедливому та ефективному оподаткуванню земельних ділянок.

Чинне законодавство щодо землекористування ґрунтується на принципах використання землі як територіальної бази та природного ресурсу, а також основного засобу виробництва. Майже 70% відведених земель в Україні призначено для сільськогосподарського використання. Згідно зі статтею 67 Бюджетного кодексу України місцеві бюджети складають значну частину податків на майно, до складу яких входить плата за землю. Тому необхідно мати точну та актуальну інформацію про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення та справедливість її оцінки для сприяння сталому економічному зростанню в громадах.[29]

Дослідження має чіткі цілі та завдання. Основною метою дослідження є обґрунтування теоретико-методичних засад грошової оцінки земельних ділянок на території Білогірської територіальної громади .

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання:

- Узагальнити теоретико-методологічні підходи до здійснення грошової оцінки земельних ділянок.
- Здійснення грошової оцінки земельних ділянок передбачає виявлення та застосування правових і нормативних засад.
- Оцінити поточний стан організації виконання норм.
- Дослідити основні етапи та методику проведення грошової оцінки землі і методику та етапи визначення нормативної грошової оцінки.

Об'єктом дослідження, що проводиться, є грошова оцінка земельних ділянок на території Білогірської територіальної громади.

Предметом дослідження є методології та практичні аспекти впровадження нормативно - грошової оцінки земельних ділянок на території Білогірської селищної територіальної громади.

1. ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

За свою історію Україна була у складі багатьох країн і кожна з них мала свої методи оцінки землі.

Історія оцінки землі сягає часів Київської Русі де вона слугувала методом опису землі з метою оподаткування. Найдавніші відомості про переписи землі за якістю містяться в грамотах XII ст. Ці грамоти детально описували доходи від землеволодіння, про що свідчить «Уставна грамота новгородського князя Святослава Ольговича про церковну десятину 1137 р.», крім того, були проведені переписи київських земель монголо-татарськими племенами за хана Батия (1245 р.) і хана Менгу-Теміра (1273 р.), що призвело до стягнення з населення різноманітних зборів і повинностей. Подібні переписи проводили й київські князі під час монгольських завоювань, які називалися «писцевими книгами». Таким чином, зрозуміло, що в період Київської Русі облік землі був необхідним, і для цього докладались перші зусилля.

Упродовж усього періоду перебування України у складі Великого князівства Литовського, Речі Посполитої, Австро-Угорщини та Російської імперії на її проводилась оцінка землі по різному.

За часів існування Великого князівства Литовського було видано «Статут про волохи» (1557 р.). Цей статут мав на меті поділити всі землі на ділянки рівного розміру, відомі як волоки. Волока стала стандартною одиницею для всіх обов'язків і повинностей селян. В XVI столітті запроваджується «дрот», що можна розглядати як створення кадастру. Критичним аспектом цього кадастру була оцінка нерухомості, яка залежала від прибутковості та вартості оподатковуваного майна

Після створення Речі Посполитої у 1569 році було проведено комплексне обстеження землі. Обстеження включало оцінку якості ґрунту. Донині збереглися інвентарі у Острозькому та Олицькому дворах на Волині, а також Жовківському дворі на Львівщині (XVII-XX ст)

ОУ західних регіонах України оцінка землі проводилась у складі земельного кадастру, що було своєрідною ознакою процесу оцінки. У цьому контексті часто згадується Австрійський кадастр, також відомий як Йосипівська (1785-1788) і Францисканська (1819-1920) метрика. Оцінка землі розпочалася з повного визначення меж муніципалітету, після чого було проведено вимірювання окремих земельних ділянок, які були включені у його склад. Ретельно виконувались описи земель та їх оцінка.

На думку С.Л. Гоштинар, австрійський кадастр не був першим кадастровим описом у Перемишльському повіті, оскільки йому передували описи з XVI ст. У цих попередніх описах, як-от люстраційна книга Лежайського старости від 1565 р., розглядалася якість землі, включно з ділянками з низькою родючістю та бідним ґрунтом. Щоб компенсувати це, селянам додатково наділяли землю для освоєння орних ділянок.

Отже, перші земельні кадастри на території України почали формуватись ще за часів Великого князівства Литовського, Речі – Посполитої та Австро – Угорської імперії, складовою яких стали відомості про якісної оцінки землі. Під час перебування українських територій у складі Російської імперії та СРСР правове регулювання земельно – оціночних робіт пройшло декілька етапів:

1)З кінця 15 — початку 18 століття в російській імперії були зроблені значні зусилля для документального оформлення меж землі. Іван III ініціював це завдання, яке потім було продовжено Іваном Грозним у 1566 році шляхом створення спеціалізованої організації, відомої як «Помісний орден». Основним його призначенням було проведення кадастрових та межових робіт. Оцінка землі проводилася на основі спеціальних вказівок, а отримані дані реєструвалися в призначених для цього «книгах записів». Землі поділялися на чотири типи: орні, лісові, болотні та лугові. У категорії орні якість позначалася такими класифікаціями, як «хороша земля», «середня земля», «бідна земля» та «хороша бідна земля». Згодом опис цих земель оновлювався через різні проміжки часу, причому деякі оновлення робилися лише через 10 років, а іноді й після кількох оновлень.

Податки в цей період встановлювалися на основі «сошного розпису», який передбачав поділ земель і дворів на дрібніші ділянки. Такий спосіб оподаткування впроваджувався роками, часто після татарських набігів, голоду чи інших форм смути.

2) Другий період (1833—1861 роки) ознаменувався кадастровими зусиллями «міністерства державного майна щодо встановлення єдиних грошових зборів із селян». За цей час у 1859 році було затверджено Інструкцію про оцінку державних земель, що перебувають у користуванні державних селян. Рілля було розділено на п'ять різних класів: кращі, добрі, середні, посередні та худі. Оцінка якості землі визначалась опитуванням та обліком урожаю.

3) У 1861-1917 рр. в галузі оцінки землі були зроблені значні успіхи завдяки науковому внеску В.В. Докучаєва та Н.М. Сибірцева. Новаторська методика оцінки земель, розроблена науковцями, була гостро потрібна у зв'язку з перерозподілом землі, який відбувся зі скасуванням кріпосного права. Докучаєв, зокрема, розробив генетичну класифікацію ґрунтів і методику оцінки земель, в основі яких лежали природничо-історичні та статистико-економічні методи. Оцінка землі проводилася за природними властивостями за першим методом, тоді як за другим методом виходили з припущення, що ґрунт є не лише природним утворенням, а й засобом виробництва. Тому чистий дохід від землі разом з іншими факторами враховувався при його оцінці. За словами Н.М. Солов'яненка, землекористування в Галичині зафіксовано в австро-угорських, польських і чеських кадастрах. Проте підхід Докучаєва, незважаючи на деякі недоліки, забезпечив більш точний врахування якості ґрунту.

Нижегородська методика бонітування ґрунтів, проведена В.В. Докучаєвим і Н. М. Сибірцевим, була зустрінена критикою з боку земляків. Основним спірним моментом було механічне підсумовування окремих показників природних властивостей при визначенні середнього балу бонітування ґрунту. Проте визнаним досягненням цих робіт було створення ґрунтових карт і

розробка генетичної класифікації ґрунтів із виділенням чотирьох класів (наземно-рослинні, наземно-болотні, болотні та заплавні). Крім того, було перевірено та розширено концепцію генетичного ґрунтознавства. За цією методикою з 1895 по 1917 рр. в 37 губерніях Європейської частини російської імперії були проведені оціночні роботи.

4) З 1917 по 1960 роки. Після жовтневої революції, націоналізація землі зводила нанівець необхідність регулювання оцінки землі. Згодом дослідження в цій галузі були визнані непродуктивними. Незважаючи на це, масова оцінка землі набула значного поширення і, як свідчать дослідження О.І. Драпіковського та І.Б. Іванова, виконаних з 1923 по 1924 рр., була найвизначнішою подією в галузі оцінки міських земель радянської доби. Це було зумовлено єдністю теоретичних засад і методологічних підходів, а отримані результати мали не лише практичне, а й наукове значення.

В перші роки радянської влади правові норми дозволили створити абсолютно нову основу для обліку землі та реєстрації землекористування. Це було досягнуто шляхом застосування соціалістичної практики господарювання та виключної державної власності на землю, що створило унікальну можливість експериментувати з оцінкою землі. Хоча методи вираження цих оцінок були різноманітними, інколи вони виражалися через просте числове порівняння між землями, а іноді використовували порівняльний підхід з різними порівнюваними одиницями, такими як рублі чи умовні одиниці балів.

Протягом усієї цієї епохи облік землі був єдиним центром уваги в Україні, мова про оцінку землі не велася аж до початку 1950-х років.

З 1954 року в УРСР запроваджено єдиний державний облік земельного фонду. Ця система передбачала, що Міністерство сільського господарства УРСР веде облік усіх землекористувачів і розподіл землі, а також реєстрацію всієї власності на землю за єдиною загальносоюзною системою. У січні 1956 р. Міністерство сільського господарства затвердило форму Державної книги реєстрації права власності на землю. 23 лютого 1956 р. була прийнята

Інструкція «Про порядок ведення державного земельного обліку та реєстрації права власності на землю».

Після впровадження цих актів виникла потреба в документальному оформленні та конкретизації кількох нових положень з обліку землі. Вони включали більш детальну інформацію про характеристики землі, такі як її схильність до ерозії, кислотність, рівень вологості, наявність каміння та солоність. Ймовірно, система обов'язкового обліку земель, запроваджена в Радянському Союзі, була необхідною попередницею для швидкого прогресу правового регулювання оцінки землі протягом наступних історичних періодів.

5) З 1961 по 1991 роки використовувалися найсучасніші методи оцінки землі, що заклало основу для правової стандартизації бонітування ґрунтів та економічної оцінки землі. Переломним моментом у розвитку оцінки землі в Україні стало прийняття «Основ земельного законодавства СРСР» у 1968 році. Статтею 46 цього документа було введено поняття «державний земельний кадастр», який складався з двох складових: даних про бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель. Ця концепція також знайшла відгомін у статті 146 Земельного кодексу УРСР, який був ратифікований 8 липня 1970 р. У результаті зросла увага до земельного кадастру, що призвело до збільшення уваги до вивчення оцінки землі. Це було ще більше прискорено випуском у 1974 р. в УРСР методичних розробок земельного кадастру. Цей документ трактував бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель як єдиний процес і дозволяв здійснювати комплексну або часткову економічну оцінку землі за трьома показниками: бруто вартість продукту, урожайність сільськогосподарських культур і диференціальний дохід.

У березні 1974 р. УРСР затвердила Методику економічної оцінки земель. Вона передбачала оцінку орних земель усіх колгоспів, радгоспів та інших с/г підприємств за трьома новими показниками. У липні 1975 р. були представлені результати цієї оцінки, яка зрештою послужила основою для загальносоюзної методики, прийнятої в 1976 р. Економічна оцінка земель 1988 р. згодом була використана як еталон для визначення нормативної грошової

оцінки сільськогосподарських угідь, і залишається найновішою економічною оцінкою землі, проведеною на території України.

З точки зору оцінки якості землі, бонітування ґрунтів виявилось значно менш точним, ніж економічні оцінки. Дослідники зазначають, що використані шкали оцінок були лише оцінками і не точно відображали справжню родючість ґрунту. Це було пов'язано з використанням суперечливих методів сортування ґрунту на основі врожайності.

Таким чином, ми з'ясували що протягом 1960-х і 1970-х років було офіційно запроваджено дві різні категорії оцінки землі - оцінка ґрунту та економічна оцінка землі. В результаті розробки системних підходів до оцінки земель вдалося оцінити та заповнити державний кадастр земель. Ці методичні підходи сприяли реалізації ініціатив щодо оцінки земель.

2.ТЕОРЕТИКО – ПРАВОВІ АСПЕКТИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

Постановою Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. № 1355 затверджено модель сучасної системи земельного кадастру в Україні(втратила чиність), а у вересні 1999 р. розпорядженням Держкомзему України створено державний реєстр земель у складі державного земельного кадастру.

Грошова оцінка землі та бонітування ґрунтів є одними з складових державного земельного кадастру. Оцінка землі поділяється на різні види залежно від цільового призначення та підходів до її проведення. А саме нормативно – грошову та експертну оцінки.

Бонітування ґрунтів — метод оцінки якості ґрунтів за їхніми природними властивостями, що послідовно впливають на врожайність сільськогосподарських культур у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування є важливим для проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь, враховується при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також оцінці втрат у сільськогосподарському та лісогосподарському виробництві.

Економічна оцінка землі передбачає аналіз землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, а також просторової основи суспільного виробництва за показниками продуктивності, ефективності використання та рентабельності одиниці площі. Ця оцінка дає дані для нормативної грошової оцінки земельних ділянок, порівняння ефективності використання землі з іншими природними ресурсами, визначення економічної придатності сільськогосподарських угідь для вирощування сільськогосподарських культур(було виключено на підставі Закону № 1423-ІХ від 28.04.2021).

Здійснюється оцінка земельних ділянок за цільовим призначенням.

Нормативна оцінка визначає капіталізований рентний дохід із земельної ділянки за встановленими та затвердженими нормативами, та потрібна для визначення розміру земельного податку, державного митного збору, збору за

спадщину та дарування, орендної плати за державне та комунальне майно, збитків. у сільськогосподарському і лісогосподарському виробництві та вартість земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих закладів. Крім того, нормативна оцінка використовується при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок передбачає використання суб'єктом оціночної діяльності різних підходів, методів і процедур оцінки для визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав. Зібрані дані аналізуються, проводяться розрахунки, за підсумками яких складається звіт. Цей вид грошової оцінки проводиться для визначення вартості об'єкта оцінки і використовується в цивільно-правових угодах щодо земельних ділянок та прав на них.

Нормативно - грошова оцінка землі

Через земельну реформу, яка розпочалася в 1991 році, і нинішнє загострення дискусій щодо продажу землі, вкрай важливо, щоб ми віддали пріоритет нормативно-грошовій оцінці землі в Україні.

Визначення справедливої та обґрунтованої вартості земельних ділянок стало центральним питанням для економістів-аграріїв в Україні через його вплив на створення конкурентного ринку.

Вирішальним фактором при укладенні цивільно-правових угод купівлі-продажу земельних ділянок є захист прав суб'єктів земельних та аграрних правовідносин, збереження довкілля.

Стаття 201 Земельного кодексу України встановлює, що грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. У даному випадку із змісту цієї норми випливає, що грошова оцінка земельних ділянок – це визначення їх грошового еквіваленту на рентній основі. Законодавство надає й інше визначення грошової оцінки земельних ділянок. Згідно статті 201 «Земельного кодексу України» а також Наказу Держкомзему «Про удосконалення ведення державного земельного кадастру у зв'язку з його автоматизацією» від

03.09.1999 р. № 83 впливає, що грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки. Оцінка земель потребує як регуляторного нагляду, так і експертизи у грошовій оцінці.[30]

Законом України "Про оцінку земель" встановлено та затверджено нормативи визначення капіталізованого рентного доходу, який використовується як основа нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до ст.1.[34]

Нормативною грошовою оцінкою називається процес визначення грошової оцінки земельних ділянок відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших документів, що мають обов'язкову силу щодо права власності на землю всіх категорій. Аспект впровадження висвітлюється у статті 2 Закону України «Про оцінку земель».[34]

Процес регулювання грошової оцінки землі здійснюється юридичними особами, які мають ліцензію на здійснення діяльності із землеустрою.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» оцінку проводять юридичні особи, які створюють документацію із землеустрою та мають відповідний сертифікат.

В Україні нормативна грошова оцінка може застосовуватися до адміністративно-територіальних одиниць або їх підрозділів, оціночних районів і зон, а також земельних ділянок та їх частин, у тому числі земельних часток, або групи земельних ділянок та пов'язаних з ними прав.

В сучасний час економічне регулювання земельних відносин базується на нормативній грошовій оцінці землі. Ця оцінка дозволяє місцевій владі використовувати свої можливості для створення оптимальних економічних умов для розумного використання землі.

Вивчивши сучасний стан правового забезпечення оцінки земель в Україні, стає можливим класифікувати нормативно-правові документи, що стосуються цього питання. Зокрема, за спрямованістю правового регулювання можна виділити три групи документів.

- У категорії нормативно-правових актів щодо оцінки землі першу групу складають нормативні акти, які встановлюють основні принципи оцінки.
- Другий кластер включає правові норми, які встановлюють нормативи грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів.
- До третьої групи нормативно-правових актів належать нормативні положення, які стосуються грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).

За сферою дії можна виділити загальні та спеціальні нормативно-правові акти з оцінювання земель. Ретельний аналіз чинного нормативно-правового забезпечення оцінки земель в Україні виявляє суттєві недоліки нормативно-правових актів, зокрема їх надмірність, повторюваність та множинність.

Незважаючи на наявність розбіжностей між ними, чинні нормативно-правові акти не забезпечують повну основу для регулювання практики оцінки земель. Слід зазначити, що норми, які регулюють суть закону, мають більшу вагу, ніж норми, які регулюють процедури закону.

Законом України «Про оцінку земель» визначаються підстави для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Такими підставами є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, а також договір між заінтересованими особами, передбачений Законом. [34]

Отже, наявність вказівного рішення та договору між замовником і платником є юридичним фактом, що підтверджує проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Під час проведення оцінки акцент у договорі буде зосереджено на створенні технічної документації щодо нормативної грошової оцінки землі. По кожному окремому випадку, який розглядає уповноважений орган, приймається конкретне рішення.

При проведенні нормативної грошової оцінки земельної ділянки вкрай важливо зазначити мету, для якої вона проводиться.

Відповідно до Закону України «Про оцінку землі» суб'єктами, уповноваженими проводити нормативну грошову оцінку земельних ділянок, є лише юридичні особи. До цієї категорії належать сертифіковані інженери-землевпорядники, які відповідно до Закону України "Про землеустрій" відповідають за виготовлення землевпорядної документації. Брати участь у таких заходах мають право особи, які отримали вищу освіту та спеціальну кваліфікацію у сфері землеустрою.[34][37]

На сьогодні акцент у сфері земельних відносин змістився з пошуку відповідної ділянки та прискорення оформлення прав на неї на визначення вартості існуючого або цільового використання землі. Ця плата за землю поступово зростає і стає більш гострою проблемою.

Збільшення витрат на землекористування зумовлене регулярним коригуванням нормативної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема населених пунктів, яке за своєчасного проведення призводить до збільшення надходжень від землі.

Податковим кодексом України, а саме статтями 271 та 274, встановлено, що нормативна грошова оцінка землі, вона ж грошова оцінка, є основною складовою обчислення земельного податку. Крім того, земельний податок є основою для визначення орендної плати за землю державної та комунальної власності. Щоб зменшити витрати, пов'язані з землекористуванням, надзвичайно важливо мати повне розуміння того, як ці цінності створюються, і визнати, що базова плата за землю, або грошова вартість, не завжди може бути однозначною.[31]

Процес визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки передбачає використання Порядку оцінки та оформлення висновків у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки зазначеної земельної ділянки.

Постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, було уніфіковано та спрощено чинні методики грошової оцінки землі в Україні.[33]

Ця методика забезпечує однакову оцінку земельних ділянок усіх категорій і форм власності в межах громади незалежно від місця їх розташування. Такий підхід відповідає чинному законодавству та надає повноваження органам місцевого самоврядування затверджувати технічну документацію з оцінки земель у межах своїх громад.

У пояснювальній записці постанови висвітлюється проблема поєднання трьох різних методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів»); нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів (постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель с. поселення)»); та нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»).

На відміну від зазначених вище методик ця передбачає визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки шляхом множення площі ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу з одиниці площі. Додатково містить п'ять коефіцієнтів, які відображають регіональні та зональні фактори, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки, категорію власності та індексацію нормативної грошової оцінки землі з моменту затвердження нормативу до дати оцінки.

Досвід зарубіжних країн.

Питання оцінки землі є темою для багатьох обговорень в нашій країні так як віднедавна було відкрито ринок землі. Без нормального оцінювання земельних ділянок мова про продаж не може навіть вестись. Європейські країни набагато далеко від нас в плані ведення кадастру та оцінки землі тому нам є чому в них повчитись.

Швеція відома зразковим застосуванням методу масової оцінки землі та нерухомості. Унікальність цього підходу полягає в тому, що він передбачає оцінку всіх об'єктів, які знаходяться на земельній ділянці. Для проведення такої оцінки Швеція створила Національну земельну службу. Служба працює за річною угодою з податковою службою і відповідає за збір цін угод, аналіз ринку землі, створення оціночних моделей і таблиць, перевірку угод, створення інфографіки для цінового зонування. Щоб провести комплексну оцінку землі в Швеції, кожні шість років спочатку проводиться загальна оцінка. Ця оцінка має на меті прояснити фундаментальні компоненти системи оцінки, такі як зони ціноутворення, моделі оцінки та рівні вартості. Після цього через три роки після загального оцінювання проводиться спрощене оцінювання. У разі об'єднання або поділу земельних ділянок щорічно за потреби проводиться спеціальна оцінка спеціалістами ДПС. База даних, яка використовується для масової оцінки землі в Швеції, складається з інформації з реєстру об'єктів нерухомості, податкових записів та аналізу ринкових даних.

Європа — це континент із багатьма зв'язками між країнами, але водночас він дуже різноманітний у багатьох відношеннях. Це розмаїття відображається в зміні цін на землю по всьому континенту. Дані Євростату показали, що фермери в двох країнах Бенілюксу, Нідерландах і Люксембурзі, платять найвищі ціни за землю. У Нідерландах середня ціна ріллі за гектар перевищує 70 тис. євро. У Люксембурзі ціна трохи нижча, але все одно приголомшлива, понад 47 000 євро. Третє місце в списку посідає Італія, де за гектар землі продавці просять близько 35 тис. євро.

Згідно з останніми підрахунками GUS(Центральне статистичне управління Польщі), середня вартість одного гектара сільськогосподарської землі в Польщі у 2022 році становить рекордні 59 358 злотих. Ця сума перевищує 10 000 євро (10 937 євро). Вартість землі в Польщі різниться між регіонами: від 15 481 євро за гектар у Великопольському воєводстві до 6 993 євро за 1 га у Західнопоморському воєводстві. Хоча ціни на землю в Польщі вважаються високими, вони все одно нижчі, ніж у багатьох інших країнах Західної Європи. Навпаки, ціни на землю в Хорватії приблизно втричі нижчі, ніж у Польщі. Дивно, але сільськогосподарська земля в Польщі навіть дорожча, ніж у Франції, країні, яка відома своїм багатством.

Компанія Wealth Solutions(одна з найбільш креативних і самобутніх компаній на польському фінансовому ринку) представила доповідь «Ринок землі в Польщі – сільськогосподарська та будівельна земля». Цей звіт показує, що вартість землі сільськогосподарського призначення в Польщі неухильно зростає вже більше двох десятиліть. Примітно, що як державні, так і приватні торгівлі мають значну тенденцію до зростання, причому перша є менш дорогою, ніж друга. Крім того, введення обмежень на сільськогосподарські ділянки призвело до щорічного зростання їх вартості на кілька відсотків. Згідно з даними GUS, ціни на рілля в Польщі становили в середньому 40 403 злотих за гектар у першому кварталі 2017 року, а в другому кварталі 2020 року зросли до 48 096 злотих за гектар.

У 1997 році за приватну торгівлю землею в Польщі потрібно було заплатити 3783 злотих. Ціна сільськогосподарської землі в Польщі зазвичай вимірюється за гектар. Тим не менш, станом на кінець 2021 року ця ціна вже досягла 49 929 злотих. Це свідчить про те, що лише за двадцять п'ять років ціна сільськогосподарської землі в країні зросла на 1300%. Крім того, немає жодних ознак того, що ця тенденція найближчим часом зменшиться. Історично склалося так, що ціни на нерухомість рідко знижуються, а нинішній клімат високого попиту на землю лише підвищує ціни.

Після вступу Польщі до Європейського Союзу зростання цін на землю значно прискорилося завдяки покращенню сільськогосподарського клімату. На думку IERiGŻ (Інститут економіки сільського господарства та продовольства – Державний Науково-дослідний інститут у Польщі.), це відбулося насамперед через підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва та розширення ринків збуту сільськогосподарської продукції, що призвело до різкого зростання попиту на землю. Фермерів стимулювали субсидії та програми RDP (Протокол віддаленого робочого столу.), які допомогли їм збільшити свій виробничий потенціал, що призвело до придбання додаткової землі та збільшення площі ферми. Однак у 2016 і 2017 роках зростання цін сповільнилося після впровадження декрету, який визначає принципи формування сільськогосподарської системи в Польщі.

2016 рік став знаменним для торгівлі землею в Польщі введенням змін до Закону про формування системи сільського господарства. Ці зміни спричинили значне збурення на ринку землі сільськогосподарського призначення. Одне з положень закону передбачало, що тільки окремі фермери або фізичні особи, які обіцяли використовувати землю для сільськогосподарських потреб, могли купувати ділянки, що перевищували 0,3 га. Крім того, продаж таких ділянок міг відбутися лише через десятиліття. В результаті різко впав попит на землю сільськогосподарського призначення, а ціни на неї різко впали. Проте з 26 червня 2019 року почали діяти нові правила торгівлі землею сільськогосподарського призначення. Ці правила дозволяють нефермерам купувати до одного гектара сільськогосподарської землі та продавати її через п'ять років замість попереднього десятирічного обмеження.

Незважаючи на те, що на цій землі все ще діє охорона сільськогосподарських і лісових земель, можна змінити призначення земель сільськогосподарського призначення на землі забудови відповідно до закону. За даними ARiMR (У 1994 році було створено Агентство з реструктуризації та модернізації сільського господарства Польщі з метою сприяння розвитку

сільського господарства та сільських громад. Агентство впроваджує інструменти, що фінансуються з бюджету Європейського Союзу, а також надає підтримку з національних фондів.), у 2020 році поляки без вагань витрачали гроші на купівлю земельних ділянок, зокрема для будівництва, відпочинку, лісу та сільського господарства. Попит на кожну з цих категорій швидко зріс після спалаху пандемії Covid-19. У Вармінсько-Мазурському воєводстві середня ціна за гектар зросла на понад 800% з кінця 2004 року, що значно перевищує середній показник по країні приблизно на 590% за той же період. У результаті земля звичайного фермера з Вармінсько-Мазурського воєводства тепер може коштувати понад мільйон злотих.

Ціна гектара землі визначається різними факторами, в тому числі типом місцевості, розташуванням і розміром ділянки. На ці фактори впливає сучасний стан ринку землі. Станом на 1 жовтня 2021 року середня ціна орної землі в Польщі, на основі даних GUS, така: найкращі ґрунти коштують 59,04 злотих/га, середні ґрунти – 48,675 злотих/га, а погані ґрунти – 34,488 злотих/га. Класифікація земельної ділянки залежить від її корисності, яка визначається такими факторами, як її родючість, розмір, рельєф і водні умови, а також її розташування. Чим вище потенціал урожайності ділянки, тим вище її класифікація. Проте на одній ділянці можуть міститися земельні ділянки різної класифікації.

На вартість землі впливає її площа. Як правило, більші ділянки рідше продаються за нижчою ціною за гектар. Відповідно до Закону про формування системи сільського господарства, земельні ділянки площею понад 1 га можуть отримати лише професійні фермери або ті, хто займається сільськогосподарською діяльністю, за погодженням з KOWR. В результаті попит на такі великі ділянки обмежений. З іншого боку, ділянку від 0,3 до 1 га може придбати будь-хто, але це також вимагає погодження KOWR. Однак покупцеві забороняється продавати або здавати ділянку в оренду протягом 5 років. Найбільше людей цікавлять ділянки площею менше 0,3 га, оскільки їх

можна використовувати без будь-яких обмежень. Отже, ці ділянки доступні для придбання всім бажаючим.

Розраховуючи вартість земельної ділянки, важливо враховувати її місце розташування. Якщо земля розташована поблизу міста або густонаселеного району, де поширене сільське господарство, її ціна може зрости. Крім того, якщо до ділянки легко дістатися по дорозі, яка дозволяє сільськогосподарській техніці легко перетинати її, її вартість може бути ще більше завищена.

Не можна нехтувати значенням близькості. Сільськогосподарські землі, які розташовані поблизу жвавих автомагістралей або заводів, які виробляють забруднюючі речовини, які просочуються в ґрунт, можуть призвести до зменшення їх вартості.

Дані щодо типових цін на обробну землю в Польщі, які збирає GUS і поширює ARiMR, мають важливе значення завдяки їх використанню польськими фінансовими установами. Зокрема, котирування цін використовуються в процедурі надання кредиту за трьома кредитними лініями: інвестиції в сільське господарство та рибальство (рядок RR), придбання землі для сільськогосподарських потреб (лінія Z) та кредити з частковим погашенням основної суми для купівлі земель сільськогосподарського призначення молодими фермерами (рядок MRcsk). Ці ціни враховуються при оцінці інвестиційних пропозицій, з акцентом на якість землі.

Країни Балтії, Литва, Латвія та Естонія, а також Словаччина та Хорватія мають найнижчі середні ціни на землю в Європі. Хорватія є рекордсменом за найнижчою середньою ціною за гектар, яка становить 3661 євро. Крім того, ціни на землю в Польщі, Чехії, Фінляндії, Румунії, Болгарії та Угорщині вищі порівняно з вищезазначеними країнами. Цікаво, що Франція також потрапляє до цієї категорії вищих цін на землю.

Природно, що регіональні ціни можуть відрізнятися, як, наприклад, у Польщі. Згідно з даними Євростату, регіон з найдорожчою землею знаходиться на Канарських островах в Іспанії. Вартість гектара там становить

неймовірні 120 євро і більше. На протилежному кінці спектра, ділянки, розташовані в одному з регіонів Швеції, зокрема Овре-Норрланд, можна придбати за трохи менше 1900 євро за гектар.

Не дивно, що постійні пасовища в ЄС цінуються менше, ніж рілля. Однак найвищі ціни на цю землю в Нідерландах і Люксембурзі. Навпаки, Болгарія має найнижчу середню ціну за гектар, коливаючись близько 1400 євро. Станом на 2021 рік 1 га землі в Німеччині коштував у середньому 26 000 євро (близько 35 000 євро в колишніх федеральних землях і трохи більше 15 000 євро в східних федеральних землях). Із зростанням попиту на землю зростають ціни. Якщо традиційно основними покупцями ділянок були фермери, то з 2020 року за безкоштовні ділянки почали змагатися інвестори, зацікавлені в інвестиціях у житло. На ціну гектара с.-г. землі. Місця для відпочинку, лісництва чи сільського господарства давали можливість відпочити, незважаючи на обмеження, пов'язані з пандемією.

Проаналізувавши те, як іноземні експерти проводять масову оцінку земель сільськогосподарського призначення, стає очевидним, що зібрана ними інформація та методика можуть бути використані для вдосконалення вітчизняного підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення масовими методами. Впровадження цієї моделі оцінки землі на всій території України за регіонами могло б призвести до сукупного економічного ефекту.



3.ХАРАКТЕРИСТИКА БІЛОГІРСЬКОЇ СТГ

Білогірська селища територіальна громада знаходиться на північному заході Хмельницької області. Утворена 16 травня 2018 року в ході реформи децентралізації 2015 року. Площа громади складає 615км² а населення 21 147 чоловік. До складу громади входить 60 населених пунктів об'єднаних в 11 старостинських округів та центральну садибу з центром в смт. Білогір'я:

- Центральна садиба – Сmt.Білогір'я, с. Карасиха, с. Українка.
- Старостинський округ 1 – с. Мокроволя, с. Жемелинці
- Старостинський округ 2 – с. Варивідки, с. Водички, с. Вільшаниця, с. Сушівці
- Старостинський округ 3 – с. Окіп, с. Соснівка, с. Соснівочка, с. Весняне, с. Квітневе
- Старостинський округ 4 - с. Залужжя, с. Корниця, с. Шельвів, с. Вікентове, с. Вікнини, с. Дзвінки, с. Надишень, с. Коритне, с. Ювківці.
- Старостинський округ 5 - с. Міжгір'я, с. Кащенці, с. Сивки, с. Ліски.
- Старостинський округ 6 - с. Тростянка, с. Синютки, с. Жижниківці, с. Гулівці.
- Старостинський округ 7 - с. Семенів, с. Денисівка, с. Данилівка, с. Калинівка, с. Новосеменів.
- Старостинський округ 8 - с. Степанівка, с. М.Калетинці, с. Хорошів, с. Ставищани, с. Баймаки.
- Старостинський округ 9 - с. В.Калетинці, с. Юрівка, с. Шуньки, с. Шимківці, с. Кур'янки, с. Держаки.
- Старостинський округ 10 - с. Переросле, с. Козин, с. Червоне, с. Загірці, с. Йосипівці, с. Гурщина.
- Старостинський округ 11 - с. В.Боровиця, с. Іванівка, с. М.Боровиця, с. Зіньки, с. Загребля, с. Карпилівка, с. Заріччя

Історія селища міського типу Білогір'я бере свій початок у 1441 році. Так як точної дати ніхто не знає, точкою відліку вважають писемну згадку в документі жалуваної грамоти князя литовського Казимира, який 20 січня 1441 року передав боярину Д.Мукосійовичу у власність місто Збараж та десятки навколишніх сіл Хмельницької та Тернопільської областей. Першою назвою селища була Ляхівці. Історики досі не дійшли спільної думки про її походження, одні кажуть що на території проживало багато ляхів(поляків), а інші що назва походить від популярного тоді литовського ім'я Лехов. 1520 році селище перешло у власність міланської королеви Бони. У цей час королева Бона також володіла різними маєтками та територіями в межах сучасних Тернопільської та Вінницької областей, а також у кількох областях сусідньої Білорусі. Незважаючи на це, королева Бона негайно подарувала Ляхівці Дашку Каленковичу. Згодом донька Каленковича вийшла заміж за Яшка (Єську) Сенюта у 1583 році, що стало початком процвітаючої доби для Ляхівців.

Відразу після початку 1583 року Яшко Сенюта зміг добитися від короля Стефана Баторія Магдебурзького права для Ляхівців. У цю епоху в місті була зведена ринкова площа, численні крамниці, майстерні та інші комерційні будівлі. Ляхівці швидко перетворилися на жвавий економічний центр краю, де регулярно відбувалися ярмарки та аукціони. Крім того, важливо згадати, що Сенюта був ініціатором будівництва дерев'яної фортеці, розташованої на рукотворному острові посеред ставка. На місці цієї фортеці на даний момент знаходиться місцевий стадіон «Колос»

Костел Св. Вікентія де Поля, головну архітектурну пам'ятку селища, збудував у 1612 році Павло-Криштоф Сенюта, онук Яшка Сенюти. На кошти родини Сенют було збудовано костел і домініканський монастир, які були завершені після 48 років праці. Церква була відкрита в 1660 році і багато років служила релігійним центром регіону. Однак церква була згодом зруйнована і реконструйована лише в 1789 році. З 1869 по 1935 рік вона використовувалася

як православна церква. За радянських часів будівля використовувалася як міліція, в'язниця, друкарня, клуб.

Після смерті Павла-Криштофа Сенюти його племінниця Ганна Опалинська, яка не мала нащадків, у 1682 році продала маєтки та землі князю Станіславу Яблоновському. У період володіння князя, 5 неповторний слід в історії села залишив його син Юзеф Олександр Яблоновський. Він перебудував дерев'яну фортецю Яшка Сенюти на мурований замок. У 1745 році було завершено будівництво кам'яної фортеці, яка багато років служила княжою резиденцією і славилася своєю грандіозністю і розмірами. У замку був тронний зал, картинні галереї, величезна бібліотека, танцювальний зал і кілька кімнат. Місткість тронного залу, яка вміщує до 400 осіб, є свідченням величі та простору замку. По неділях Юзеф Олександр Яблоновський влаштовував гулянки, на які збиралися гості з усієї Польщі та Литви. Згідно з легендою, на особливо екстравагантному балу було спожито понад 60 волів, 300 телят, 50 баранів і 20 000 птахів, а також 270 бочок угорського вина.

Після смерті Юзефа Олександра Яблоновського володіння замком і землями перейшло до родини Сапе. Їхня участь у польському повстанні 1831 року призвела до конфіскації їхніх активів як державної власності, що призвело до зменшення їхніх статків.

За часів СРСР навколо селища почали з'являтися села (людей почали переселяти з хуторів розкиданих навколо в невеликі села). У 1923 році селищу Ляхівці було повернуто статус районного центру, а в 1946 році було змінено назву на Білогір'я. Статус селища міського типу Білогір'я отримало 1960 року.

Потенціал економічного зростання в межах громади

Переробна промисловість у громаді має найбільше значення в бізнес-секторі через свою значну вагу в галузі. На території громади знаходиться декілька невеликих хлібопекарень та молокозавод.

Сільськогосподарський сектор поділяється на дві основні категорії: рослинництво та тваринництво, причому на перше припадає 60%, а на друге – 40%.

Комерційні потреби покупців задовольняють 130 об'єктів роздрібною торгівлі, до складу яких входять 84 магазини, 3 АЗС, 13 аптек, 7 закладів громадського харчування.

На території СТГ розвинена дорожня мережа районного значення. Проходять дві автомобільні дороги державного значення: Р- 32(Кременець – Біла церква) та Р – 48(Кам'янець-подільський – Білогір'я)

Природні ресурси (корисні копалини)

Територія СИГ розташована в межах Волино-Подільської плити, що складено потужною товщею крейдяних вапнякових суглинків, будівельного піску, каменю, вапняку. Вони використовуються для місцевих потреб та для промисловості.

Геологічна будова території громади зумовила наявність великої кількості крейди, торфу, будівельної сировини (глина, суглинки, пісок).

Білогірська громада багата крейдою, яка використовується як в будівництві, так і в тваринництві.

Щорічно для потреб населення добувають значні запаси торфу.

Заповідники місцевого значення

Гідрологічний заповідник „Голубі озера”, Гідрологічний заповідник „Ставищанський”, заповідне урочище „Семенівське”, ботанічна пам'ятка „Вигорне”, ландшафтний заказник „Йосиповецькі краєвиди”, ортологічний заказник „Денисівський”, ботанічна пам'ятка природи „Дзвінки”, ландшафтний заказник „Йосиповецький”, геологічна пам'ятка природи „Мезозой крейдяного періоду”.

4.КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА СЕЛА ХОРОШІВ

Село Хорошів відноситься до Білогірської селищної територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області. Площа населеного пункту – 277,6га. Населення 731 особа. Віддаль від с. Хорошів до центру громади смт.Білогір'я становить 16км, до обласного центру 120км. Територія населеного пункту відноситься до Ізяславського (03) природно-сільськогосподарського району. Основною структурною-планувальною одиницею села є квартали садибної забудови. Село Хорошів електрофіковане, є мережа газопостачання і частково водопостачання, тепlopостачання та каналізація відсутні. Мережа вуличного освітлення присутня частково.

Перші згадки про село з'явилися у 1581 році коли волинський шляхтич Валентин Негалевський переклав Новий Заповіт мовою, яка дуже нагадувала розмовну українську.

У 1906 році село Уніївської волості було в Острозькому повіті Волинської губернії. Відстань від повітового міста до села Хорошів була виміряна в 35 верст, що дорівнює 37,3 км. Крім того, село знаходилося на відстані 15 верст від найближчої волості, що дорівнює 16 км. В селі проживало 888 жителів та було 148 дворів.

Згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України № 727-р про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад у Хмельницькій області 12 червня 2020 року утворено Білогірську селищну громаду.

Перший тур нормативно – грошової оцінки села Хорошів був проведений у 2002 році, дані його проведення на жаль були втрачені. Другий тур відбувся у 2011 році.

5.НОРМАТИВНО ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СЕЛА ХОРОШІВ

Розрахунок нормативно-грошової оцінки населеного пункту проводиться згідно з «Методикою нормативно – грошової оцінки земельних ділянок» прийнятої постановою КМУ від 3 листопада 2021 року №1147.[33]

Дана методика є уніфікована і застосовується до будь яких ділянок різного призначення як в межах населених пунктів та і поза ними.

Таблиця агровиробничих груп ґрунтів складена відповідно до технічної документації з нормативно – грошової оцінки, розробленої 2011 році.

Розрахунок нормативно – грошової оцінки земельної ділянки різного призначення проводиться згідно формули описаної в даній методиці. Усі коефіцієнти даної формули описані також в даній методиці.

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

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

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

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

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

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

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

Бал бонітету враховує природні та економічні властивості ґрунту, розраховується за сто бальною шкалою. Дані бонітування ґрунтів села Хорошів беремо відповідно до картограми агровиробничих груп ґрунтів.

Шифри ґрунтів є описані та затвердженні у наказі «Про затвердження переліку особо цінних ґрунтів».

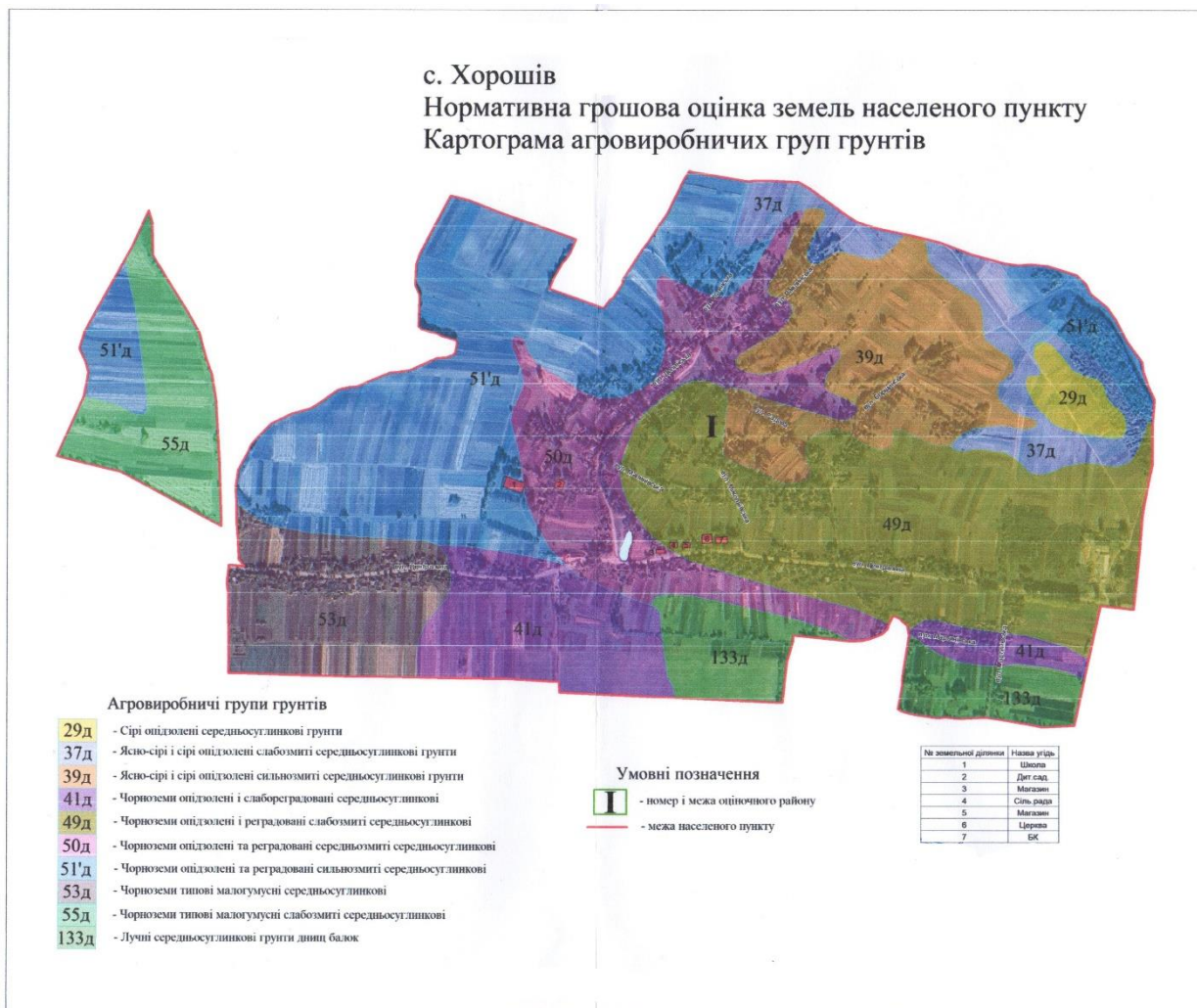


Рис 1 - Картограма агровиробничих груп ґрунтів.

Таблиця 1 - бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів в межах с.Хорошів

Шифр агрогрупи	Бал бонітету			
	Рілля	Баг. насадження	Сіножаті	Пасовища
29д	32	-	-	-
37д	23	25	21	21
39д	14	11	12	12
41д	52	62	52	52
49д	44	44	44	44
50д	30	30	26	26
51д	16	-	14	13
53д	62	56	-	62
55д	51	46	51	51
133д	50	-	67	52

Таблиця 2 – Коефіцієнт Кмц

Шифр агрогрупи	Рілля	Баг. насадження	Сіножаті	Пасовища
29д	0,755	-	-	-
37д	0,543	1,296	0,185	0,149
39д	0,330	0,570	0,106	0,085
41д	1,227	3,215	0,458	0,368
49д	1,038	2,282	0,388	0,311
50д	0,708	1,556	0,229	0,184
51д	0,377	-	0,123	0,092
53д	1,463	2,904	-	0,439
55д	1,203	2,385	0,449	0,361
133д	1,179	-	0,590	0,368

Таблиця 3 – Анкета економічної оцінки території Села Хорошів

№ п/п	Критерії оцінювання	Бали
1	Близькість до центру територіальної громади	4
2	Близькість до виїду на дорогу державного, обласного ,районного значення	4
3	Близькість до автостанції або та залізничної станції	3
4	Забрудненість повітря, ґрунтів, наявність акустичного та електромагнітного забруднення	4
5	Забезпеченість водними об'єктами, зеленими насадженнями та місцями відпочинку населення	3
6	Складність фізико – географічних та інженерно – геологічних територіальних умов	4
7	Забезпеченість електро-,газо-,водопостачанням та водовідведенням	3
8	Забезпеченість соціальною інфраструктурою	4
	Сума балів	30
	Середня сума бальних оцінок оціночних районів територіальної громади	28
	Км4	1,07

Для знаходження середньої суми балів оціночних районів територіальної громади, територія громади розбивається на оціночні райони площею до 1000га. Кожен оціночний район оцінюється за відповідними критеріями(описаними в методиці), після чого знаходить середня сума балів. Середня сума балів оціночних районів Білогірської СТГ становить 28 балів.



Рис 2 - Схема прояву локальних факторів

Таблиця 4 – Розрахунок нго одного гектара земель с\г призначення(с\г угіддя),шифр агрогрупи 51д,рілля.

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка 1га.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
01.01	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.02	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.03	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.04	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.05	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.06	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.07	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52

Продовження таблиці 4

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка 1га.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
01.08	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.09	27520	1	1	1	1,07	0,7	1,651	1	31804,864
01.10	27520	1	1	1	1,07	0,7	1,651	1	31804,864
01.11	27520	1	1	1	1,07	1	1,651	1	45435,52
01.14	27520	1	1	1	1,07	0,5	1,651	1	22717,76
01.17	27520	1	1	1	1,07	0,1	1,651	1	4543,552
01.19	27520	1	1	1	1,07	0,5	1,651	1	22717,76

Таблиця 5 - Розрахунок нго гектара земель с\г призначення (несільськогосподарські угіддя)

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка 1га.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
01.01	27520	1	1	1	1,07	1	0,957	1,265	33315,8496
01.12	27520	1	1	1	1,07	2,5	0,957	1,265	83289,624
01.13	27520	1	1	1	1,07	1	0,957	1,265	33315,8496
01.15	27520	1	1	1	1,07	0,1	0,957	1,265	3331,58496
01.16	27520	1	1	1	1,07	1	0,957	1,265	33315,8496
01.17	27520	1	1	1	1,07	0,1	0,957	1,265	3331,58496
01.18	27520	1	1	1	1,07	0,5	0,957	1,265	16657,9248

Таблиця 6 - Розрахунок нго одного метра квадратного земель житлової забудови

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
02.01	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.02	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.03	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.04	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.05	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.06	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.07	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
02.08	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
02.09	133	1	1	1	1,07	1,5	0,703	1,265	177,41
02.10	133	1	1	1	1,07	1,5	0,703	1,265	177,41
02.11	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
02.12	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 7 - Розрахунок нго одного метра квадратного земель громадської забудови

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Норматив на грошова оцінка 1 метра
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
03.01	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.02	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.03	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.04	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.05	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.06	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.07	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69
03.08	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69
03.09	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69
03.10	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69
03.11	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.12	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.13	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69

Продовження таблиці 7

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Норматив на грошова оцінка 1 метра
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
03.14	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
03.15	133	1	1	1	1,07	0,7	0,703	1,265	82,79
03.16	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
03.17	133	1	1	1	1,07	2	0,703	1,265	236,55
03.18	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
03.19	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
03.20	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 8 - розрахунок нго одного метра квадратного земель промисловості

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
11.01	133	1	1	1	1,07	1	0,703	1,265	118,28
11.02	133	1	1	1	1,07	1,2	0,703	1,265	141,93
11.03	133	1	1	1	1,07	1,2	0,703	1,265	141,93
11.04	133	1	1	1	1,07	0,65	0,703	1,265	76,88
11.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
11.06	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
11.07	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
11.08	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 9 – розрахунок нго одного метра квадратного земель транспорту

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Норма тивна грошо ва оцінка
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
12.01	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.02	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.03	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.04	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.06	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.07	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.08	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.09	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.10	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
12.11	133	1	1	1	1,07	2,5	0,703	1,265	295,69
12.12	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
12.13	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 10 – розрахунок нго одного метра квадратного земель зв'язку

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13.01	133	1	1	1	1,07	1,2	0,703	1,265	141,93
13.02	133	1	1	1	1,07	1,2	0,703	1,265	141,93
13.03	133	1	1	1	1,07	1,2	0,703	1,265	141,93
13.04	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
13.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
13.06	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83

Таблиця 11 – розрахунок нго одного метра квадратного земель енергетики

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
14.01	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
14.02	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
14.03	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
14.04	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
14.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
14.06	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 12– розрахунок нго одного метра квадратного земель рекреаційного призначення

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Норматив на грошова оцінка 1 метра
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
07.01	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.02	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.03	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.04	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.06	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.07	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
07.08	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
07.09	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 13 – розрахунок нго одного метра квадратного земель земель оборони

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмп	Кні	Норматив на грошова оцінка 1 метра квадратн
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
15.01	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.02	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.03	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.04	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.06	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.07	133	1	1	1	1,07	0,1	0,703	1,265	11,83
15.08	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.09	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.10	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14
15.11	133	1	1	1	1,07	0,5	0,703	1,265	59,14

Таблиця 14 – розрахунок нго одного метра квадратного земель водного фонду

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормати вна грошова оцінка 1 метра
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
10.01	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.02	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.03	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.04	133	1	1	1	1,07	0,65	1	1,265	10861,92
10.05	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.06	133	1	1	1	1,07	1	1	1,265	16710,65
10.07	133	1	1	1	1,07	1,2	1	1,265	20052,78
10.08	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.09	133	1	1	1	1,07	0,7	1	1,265	11697,46
10.10	133	1	1	1	1,07	0,65	1	1,265	10861,92

Продовження таблиця 14

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормати вна грошова оцінка 1 метра
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
10.11	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.12	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.13	133	1	1	1	1,07	0,1	1	1,265	1671,07
10.14	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.15	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33
10.16	133	1	1	1	1,07	0,5	1	1,265	8355,33

Таблиця 15 – розрахунок нго одного метра квадратного земель історико – культурного призначення

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
08.01	133	1	1	1	1,07	0,5	1,2	1,265	56595,59
08.02	133	1	1	1	1,07	0,5	1,2	1,265	56595,59
08.03	133	1	1	1	1,07	0,5	1,2	1,265	56595,59
08.04	133	1	1	1	1,07	0,5	1,2	1,265	56595,59
08.05	133	1	1	1	1,07	0,1	1,2	1,265	11319,12

Таблиця 16 – розрахунок нго одного метра квадратного земель оздоровчого призначення

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативна грошова оцінка метра квадратного
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
06.01	133	1	1	1	1,07	0,5	0,8	1,265	23822,99
06.02	133	1	1	1	1,07	0,5	0,8	1,265	23822,99
06.03	133	1	1	1	1,07	0,5	0,8	1,265	23822,99
06.04	133	1	1	1	1,07	0,5	0,8	1,265	23822,99
06.05	133	1	1	1	1,07	0,5	0,8	1,265	23822,99

Таблиця 17 – розрахунок нго одного метра квадратного метра земель природоохороного призначення.

Код згідно з КВЦПЗ	Нрд	Км1	Км2	Км3	Км4	Кцп	Кмц	Кні	Нормативн а грошова оцінка 1 метра квдратног
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
04.01	133	1	1	1	1,07	0,5	3,9	1,265	182083,15
04.02	133	1	1	1	1,07	0,5	3,9	1,265	182083,15
04.03	133	1	1	1	1,07	0,5	3,9	1,265	182083,15
04.04	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.05	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.06	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.07	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.08	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.09	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.10	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
04.11	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
05.01	133	1	1	1	1,07	0,5	3,3	1,265	154070,36
05.02	133	1	1	1	1,07	0,1	3,3	1,265	30814,07

Розрахунок нормативно – грошової оцінки земельної ділянки різного призначення проводиться згідно формули описаної в даній методиці. Усі коефіцієнти даної формули описані також в даній методиці.

Приклад 1

Земельна ділянка розташована по вулиці Мартинівська. Загальна площа ділянки 2000 метрів в квадраті, цільове призначення «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель на споруд» (код згідно КВЦПЗ 02.01), оцінка визначається за формулою з методики та становить :

$$Цн = 2000 \times 133 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,07 \times 0,703 \times 1,265 = 253\ 111,15\text{грн.}$$

2000 – площа земельної ділянки в метрах квадратних(Пд)

133 – норматив рентного доходу на одиницю площі, приймається згідно додатка 1 методики.

1 – коефіцієнт, що враховує зони впливу великих міст на розташування громади(Км1), який приймається згідно методики.

1 – коефіцієнт, що враховує курортно рекреаційне значення населених пунктів(Км2)

1 – коефіцієнт, що враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення(Км3)

1,07 – коефіцієнт, що характеризує зональні фактори розташування ділянки(Км4), приймається згідно анкети експертної оцінки території населеного пункту(таблиця 3).

1 – коефіцієнт, що враховує цільове призначення ділянки згідно відомостей ДЗК.

0,703 – коефіцієнт, що враховує особливості використання ділянки відповідно до категорій земель за їх основним цільовим призначенням.

1,265 – добуток коефіцієнтів індексації нго за період від затвердження рентного доходу до дати проведення грошової оцінки.

Приклад 2

Земельна ділянка розташована по вулиці Центральній. Загальна площа земельної ділянки становить 800 метрів квадратних, цільове призначення «Для будівництва та обслуговування земель торгівлі», (код згідно КВЦПЗ 03.07), нормативно – грошова оцінка становить:

$$\text{Цн} = 800 \times 133 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,07 \times 2,5 \times 0,703 \times 1,265 = 632\,777,875 \text{ грн}$$

Приклад 3

Земельна ділянка розташована по вулиці Борщинська. Загальна площа ділянки ділянки 0,30 га. Цільове призначення ділянки «Для ведення особистого селянського господарства(рілля)» (Код згідно КВЦПЗ 01.01) На ділянці проходить агропромислова група ґрунтів 51д(КМЦ – 0,377), оцінка становить:

$$\text{Цн} = 0,30 \times 27520 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,07 \times 0,377 \times 1 = 3330,38 \text{ грн.}$$

Приклад 4

Земельна ділянка розташована по вулиці Центральній. Загальна площа ділянки 1096 метрів квадратних, цільове призначення ділянки «Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій» (Код згідно КВЦПЗ 03.04), нормативно – грошова оцінка становить:

$$\text{Цн} = 1096 \times 133 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,07 \times 0,7 \times 0,703 \times 1,265 = 97\,093,44 \text{ грн}$$

У даних нижче таблицях описані усі коефіцієнти згідно чинної методики для усіх цільових призначень згідно кодів КВЦПЗ та шифрів агрогруп ґрунтів. Підставивши площу ділянки та знаючи її цільове призначення ми за наведеними вище прикладами можемо визначити її ціну.

6. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ТУРІВ НГО В СЕЛІ ХОРОШІВ

Згідно даних Державного земельного кадастру перший тур нго в селі Хорошів відбувалась у 2001 році, дані про яку були втрачені.

Другий тур нго відбувався у 2011 році. Згідно даних розробленої технічної документації з нормативно – грошової оцінки ми проводимо порівняльний аналіз оцінки земель с/г призначення з методикою 2021 року. Середня(базова) вартість згідно технічної документації 2011 року становила 24,60 грн за метр квадратний, за методикою 2021 року середня(базова) вартість становитиме 118,28грн.

Таблиця 18 – порівняльний аналіз оцінки земель с\г (рілля)призначення за методикою 2021 року та порядком проведення 2006 року.

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка, грн На 01.06.2023 р.		2021 в % до 2006
	Порядок 2006	Методика 2021	
29д	9013,65	20777,6	231
37д	6478,56	14943,36	231
39д	3943,47	9081,6	230
41д	14647,19	33767,04	231
49д	12393,77	28565,76	230
50д	8450,30	19484,16	231
51д	4506,83	10375,04	230
53д	17863,95	40261,76	225
55д	14365,51	33106,56	230
133д	14083,83	32446,08	230

Таблиця 19 – порівняльний аналіз оцінки земель с\г (б/н)призначення за методикою 2021року та порядком проведення 2006 року.

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка, грн На 01.06.2023 р.		2021 в % до 2006
	Порядок 2006	Методика 2021	
37д	7756,74	35665,92	460
39д	3412,97	15686,4	460
41д	19236,72	88476,8	460
49д	13651,87	62800,64	460
50д	9308,09	42821,12	460
53д	17375,10	79918,08	460
55д	14272,41	65635,2	460

Таблиця 20 – порівняльний аналіз оцінки земель с\г (сіножатих)призначення за методикою 2021року та порядком проведення 2006 року.

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка, грн На 01.06.2023 р.		2021 в % до 2006
	Порядок 2006	Методика 2021	
37д	1973,91	5091,2	258
39д	1127,95	2917,12	259
41д	4887,77	12604,16	258
49д	4135,81	10677,76	258
50д	2443,89	6302,08	258

Продовження таблиці 20

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка, грн На 01.06.2023 р.		2021 в % до 2006
	Порядок 2006	Методика 2021	
51д	1315,94	3384,96	257
55д	4793,78	12356,48	258
133г	6297,71	16236,8	258

Таблиця 21 – порівняльний аналіз оцінки земель с/г (пасовища) призначення за методикою 2021 року та порядком проведення 2006 року.

Шифр агровиробничої групи ґрунтів	Грошова оцінка, грн На 01.06.2023 р.		2021 в % до 2006
	Порядок 2006	Методика 2021	
37д	2257,41	4100,48	182
39д	1289,95	2339,2	181
41д	5589,77	10127,36	181
49д	4729,81	8558,72	181
50д	2794,89	5063,68	181
51д	1397,44	2531,84	181
53д	6664,73	12081,28	181
55д	5482,28	9934,72	181
133д	5589,77	10127,36	181

Після проведення аналізу ми можемо бачити що ціна на землі сільськогосподарського призначення значно виросли. Ціна на рілля в селі Хорошів за 12 років зросла в середньому 130%, ціна на багаторічні насадження зросла на 360%, на сіножаті – 158% та на пасовища – 81%. Така тенденція зумовлена попитом на землі с/г призначення, та відкриттям ринку в землі в Україні. За останні декілька років попит на землі с/г призначення значно виріс, найбільше їх купують фермери та агрохолдинги. Ще велике зростання ціни зумовлене тим що на сході нашої країни йде війна, тому усі охочі купити землю шукають її у західних регіонах країни.

7. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

За науковим визначенням, охорона праці - це система законодавчих актів, соціальне - економічних, організаційних, технічних, гігієнічних та лікувально-профілактичних засобів і закладів, спрямованих на збереження здоров'я і працездатності людини в процесі праці. Законодавство про охорону праці складається із Закону "Про охорону праці", Кодексу законів про працю України та інших нормативних актів.

Для сучасного сільськогосподарського виробництва характерним є вплив на організм людини різних технічних, хімічних, біологічних та інших факторів. До цього спричиняє застосування машин та механізмів, матеріалів та речовин (пестициди та мінеральні добрива), значні рівні шуму, вібрації, електромагнітного, інфрачервоного, ультрафіолетового, іонізуючого випромінювання, а також забруднення повітря робочої зони.

Кожне підприємство є об'єктом організації охорони праці як при виробництві продукції, так і при землевпорядних і топографо-геодезичних роботах.

В організації охорони праці беруть участь такі особи: керівник підприємства, його заступник, головні спеціалісти, керівники виробничих дільниць, окремих підрозділів та служб, профспілкові та інші органи, що впливають на організацію охорони праці. В даному підприємстві проходить паспортизація умов праці на робочих місцях. У комплексні плани соціального розвитку та охорони праці не повністю включенні заходи з покращення умов праці для даної галузі. Накази про закріплення відповідальних за організацію роботи з охорони праці в галузі та структурних підрозділах, поновлюються тільки за певних причин. Ці накази поновлюються через півтора або два роки.

В підприємстві аналізується процес здійснення управління охорони праці. Проводяться в підприємстві також роботи з охорони праці. Облік та оцінка стану охорони праці, проводиться не повністю. Також в підприємстві проводиться контроль за станом охорони праці, та планування робіт з охорони праці.

Навчання з охорони праці в підприємстві, проводиться з усіма працівниками. Висвітлюється роль служби охорони праці у виробничій

діяльності колективу.

Кабінетів і кутків з охорони праці в підприємстві є дуже мало. А санітарно-побутових приміщень є необхідна кількість.

В підприємстві проводиться видача спеціального харчування за шкідливі умови праці. Усі працівники підприємства регулярно проходять медичний огляд. Кошти для заходів щодо покращення умов праці в підприємстві виділяються не в повному обсязі. Також в підприємстві проводиться порівняння запланованих витрат із фактичними витратами, включаючи протипожежні заходи і засоби та придбання спеціального одягу та харчування.

Спеціалісти землевпорядного профілю працюють в нормальних умовах. Вони забезпечені повністю спеціальним одягом та харчуванням, а також санітарно-побутовими приміщеннями. Цим спеціалістам проводиться інформування про травми, які вони можуть одержати внаслідок неправильного проведення топографо-геодезичних та землевпорядних робіт.

За останні роки із спеціалістами землевпорядного профілю нещасних випадків не відбувалось.

Поряд із зручностями, в яких працюють спеціалісти землевпорядного профілю, тобто забезпечення спецодягом та харчуванням існують недоліки, які негативно впливають на проведення топографо-геодезичних зйомок та землевпорядних робіт. Деякі землевпорядні роботи проводити приходиться в дуже важких умовах, при яких ці роботи будуть мати великі похибки. А це значить, що ці роботи приходиться виконувати заново, і на протязі малого терміну, що негативно впливає на охорону праці спеціалістів землевпорядного профілю даного підприємства.

На основі проведеного аналізу необхідно розробити ряд заходів, організаційних, технічних, профілактичних, для запобігання негативного впливу на спеціалістів землевпорядного профілю. Дуже важливим елементом є дотримання гігієни праці та виробничої санітарії, при проведенні польових, топографо-геодезичних зйомках.

При тривалій активній роботі в умовах відкритої місцевості, з використанням різноманітних технічних заходів та пристосувань, працівники

швидко втомлюються, різко знижується їх увага до навколишнього середовища і падає працездатність, що часто є причиною нещасного випадку, професійних захворювань, та інших порушень безпеки робіт.

Ще одним фактором, який впливає на охорону праці спеціалістів землевпорядного профілю, є виробнича вентиляція та освітлення в приміщеннях, де проводяться камеральні роботи. При виконанні окремих процесів при камеральних роботах, у повітря виділяються шкідливі гази. Це негативно впливає на здоров'я працівників.

Основне призначення виробничої вентиляції полягає в тому, щоб у виробничих приміщеннях підтримувались необхідні метеорологічні умови та гігієна повітря, із врахуванням специфіки виконуваних робіт.

Дуже важливе значення має фактор освітлення робочого місця. Поступове або надходження яскравого світла знадвору, охоплює очі і викликає втому. Якщо світло падає ззаду, то утворюється тінь. Це негативно впливає на очі працюючого. Найкраще освітлення є зверху та лівої сторони, коли світлові промені падають на освітлену поверхню під кутом близько 90 градусів.

При проведенні польових пошукових робіт у землевпорядкуванні, надзвичайно важливо розробити заходи безпеки праці при таких роботах як: виїзд працівників до місця роботи, безпека руху у незнайомих місцях, подолання природних перешкод.

Потрібно звертати увагу на заходи безпеки при роботі з електронно-оптичними далекомірами. При вивченні заходів безпеки кутових вимірах на пунктах тріангуляції, потрібно встановлювати порядок обстежень геодезичних знаків, його обслуговування, безпечні методи експлуатації інструментів та інші заходи.

Слід звертати увагу на дотримання заходів безпеки при геодезичних роботах вздовж автомобільних доріг, залізничних колій, по льоду рік та озер, та дотримання протипожежних заходів у польових умовах.

При виконанні камеральних робіт у фотолабораторіях, необхідно обов'язково враховувати дотримання мікроклімату робочої зони, виробничий шум та вібрацій, захист від іонізуючих випромінювань.

Захист населення від надзвичайних ситуацій

Актуальність проблеми природно-техногенної безпеки населення України і її території в останні роки обумовлена тривожною тенденцією зростання числа небезпечних природних явищ, промислових аварій та катастроф, які призводять до значних матеріальних втрат, пошкодження здоров'я та загибелі людей а також початком повномасштабного вторгнення росією у нашу країну. У зв'язку з цим зростає роль цивільного захисту населення від наслідків надзвичайних ситуацій різного походження.

Із набуттям України незалежності почалося законодавче оформлення принципу цивільного захисту населення державою, що проявилось у прийнятті 3 лютого 1993 року Закону „Про цивільну оборону" та ряду інших нормативно-правових актів.

Відповідно до цих документів місцеві держадміністрації, виконавчі органи влади на місцях у межах своїх повноважень забезпечують вирішення питань цивільної оборони, здійснення заходів щодо захисту населення і місцевості під час надзвичайних ситуацій(НС) різного походження. Керівництво організацій, установ та закладів, незалежно від форми власності і підпорядкування, створює сили для ліквідації наслідків НС та забезпечує їх постійну готовність до практичних дій, організовує забезпечення своїх працівників засобами індивідуального захисту та проведення при потребі евакозаходів та інші заходи ЦО, передбачені законодавством.

На сайті громади є багато різних уроків та даних по цивільному захисту для населення.

На території територіальної громади знаходяться багато потенційно-небезпечних об'єктів техногенного та природного походження, до яких можна віднести: лісові масиви, часті природні кліматичні НС, а саме: урагани, град, заметілі, шквальні вітри (із швидкістю понад 25м/с) та інші, які можуть паралізувати життєдіяльність населеного пункту.

В адміністрації є розроблені плани ліквідації аварій та рятувальних невідкладних аварійно-відновних робіт (РНАВР) при різних НС. Для реалізації цих планів виділяються наявні матеріально-технічні засоби господарства та

інших організацій та установ, які розміщені на даній території. Також розроблений план евакуації населення на випадок аварії на Хмельницькій АЕС. Плани ліквідації аварій та аварійно-відновних робіт повинні вводитися в дію відразу ж після отримання сигналу про НС, який поступає по радіо, телебаченню, іншими джерелами зв'язку. Дуже важливим є оперативність і швидкість реагування на НС, тому що при запізненні значно зростають розміри втрат та можливі жертви серед населення. Населення, яке попало в епіцентр НС і підлягає евакуації, отримавши повідомлення про це, повинно неухильно виконувати розпорядження уповноважених осіб, взявши з собою документи, медикаменти, гроші та речі першої необхідності.

8. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Забезпечення природного середовища, раціональне використання природних ресурсів та збереження економічної безпеки людини є найважливішими завданнями, головним ланцюгом економічної і соціальної політики будь-якої держави.

Спільнота усього світу все більше схиляється до думки, що сфера природокористування та природоохоронна зумовлена самим суспільством. Для національного відродження України, її науково-технічного розвитку та соціального прогресу, розбудови основ демократичної правової державності все більше значення набуває проблема оптимізації взаємодії суспільства і природи. Очевидним є те, що докільця потребує охорони як джерело усього живого, що людина, як біологічний вид може жити і розвиватись лише в сприятливих умовах.

Проблема охорони природи та раціонального природокористування зумовлена інтенсивним розвитком техніки, швидким збільшенням народонаселення, всезростаючими негативними наслідками господарської діяльності людини, які привели до порушення екологічної рівноваги в багатьох регіонах світу. Для уникнення загрози виснаження природних ресурсів необхідна розробка наукових основ раціонального природокористування, системи заходів спрямованих на охорону, раціональне використання та відновлення природних багатств, проблеми, про які йде мова, необхідно вирішувати у світовому масштабі, пам'ятаючи, природою нашої планети керують єдині закони, всі явища в природі взаємозв'язані, зміна стану екологічної системи в одній частині Землі спричинює зміну в іншій. Лише раціональне природокористування в сучасних умовах може забезпечити комплексне та невиснажливе освоєння ресурсів, дасть змогу уникнути як локальних так і світових екологічних катаклізмів, гармонізувати відносини людини і природи.

Основним завданням раціонального і екологічнобезпечного природокористування, до якого відноситься і використання земельних ресурсів на місцевому рівні, є збереження та підвищення продуктивності та цінності

природних ресурсів, забезпечення раціонального використання та розширеного відтворення ресурсів для постачання сировиною та енергією народного господарства, поліпшення умов життя людей, збереження типових та унікальних природних комплексів. Раціональне природокористування передбачає досягнення максимальної біологічної продуктивності екосистеми, мінімальне порушення її гомеостазу при господарському втручанні, підвищення стійкості до антропогенного впливу, збереження звітності екосистеми до самовідновлення. Для забезпечення раціонального використання природних багатств, необхідно встановити оптимальні норми користування природними ресурсами, обґрунтувати найбільш вигідне розміщення галузі виробництва та визначити оптимальні територіальні пропозиції розвитку народного господарства. Також необхідно запровадити маловідхідні і безвідхідні процеси на виробництві, розвивати комбіновані виробництва, які б забезпечували повне та комплексне використання природних ресурсів сировини і матеріалів, виключати або істотно зменшити їх шкідливий вплив на довкілля.

Важливе місце в охороні навколишнього середовища належить екологічному моніторингу систематичному спостереженню за станом природних показників.

Таким чином, при обмеженості земельних ресурсів особливо гостро стоїть проблема їх раціонального використання та охорони.

Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

У результаті сільськогосподарського виробництва ґрунт стає продуктом людської праці. Нераціональне ж використання ґрунтів призводить до їх деградації, тобто зводить нанівець те, що природа створювала віками, а також роль і значення витраченої праці і засобів виробництва. Тому питання охорони ґрунтів заходи по захисту від ерозії, забруднення, засолення, заболочення, а також правова охорона нині є найактуальнішими.

Без вирішення проблем охорони ґрунтів не можна підвищити родючість, а без неї неможливе різке збільшення виробництва сільськогосподарської продукції. В нашій країні питання охорони земель надається виняткове значення.

Слід зазначити, що на території Білогірської громади рельєф в загальному сприятливий для механізованого обробітку.

Водні ресурси на території громади, їх стан та охорона

Вимоги по раціональному вивченню водних ресурсів, запобіганню їх виснаженню і забрудненню належать до найважливіших в системі природоохоронних заходів. Обов'язковим вимогами при використанні водних ресурсів є: економна витрата води, створення замкнених /безстічних/ систем водозабезпечення, застосування ефективних і економічних методів очищення стічних вод від відходів виробництва, мінеральних і органічних добрив, пестицидів та інших речовин; раціональне, науково-обґрунтоване використання води для меліорації; виконання комплексних заходів по відновленню водності річок, включаючи малі річки й струмки, по захисту ресурсів підземних вод від виснаження тощо.

Вказані вимоги здійснюються за допомогою нормативних актів і розроблених рекомендацій, на основі яких будується господарська діяльність виробництва і проводиться екологічна експертиза.

Річки, ставки, канали на території району постійно накопичують продукти ерозії, від чого поступово міліють, втрачають свою екологічну роль. Щоб ця роль збереглась, на даній території систематично здійснюються заходи запобігання замулюванню річок і водоймищ. Серед них слід виділити протиерозійну організацію території, задерніння схилів, лісомеліоративні заходи.

Для річок і каналів виділено приусліві смуги з обох сторін.

Ширина прируслових смуг для річок - 20 м з обох сторін, а для каналів - 10 м.

В межах прируслових смуг забороняється регулярна оранка земель, застосування отрутохімікатів, випас худоби і будівництво літніх таборів для худоби, стоянка і миття машин; забороняється регулярно проводити оранку і обробіток ближче 3-х метрів від бровки русла.

Відповідальність за дотримання належного водного режиму на землях водоохоронних зон покладається на керівництво відповідних рад та окремих громадян, присадибні землі яких безпосередньо примикають до русел річок.

Охорона атмосферного повітря

Основними джерелами забруднення атмосферного повітря на території Білогірської громади є: викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві; викиди побутових підприємств - котельні, цеху з переробки сільськогосподарської продукції, випаровування в повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, зокрема, при несвоєчасній очистці приміщень та неправильному зберіганні гною, випаровування нафтопродуктів при не правильному їх зберіганні та використанні, втратах на машинних дворах, у майстернях, сховищах пального імастил, накопичення у тваринницьких приміщеннях аміаку, вуглекислого газу та шкідливих мікроорганізмів при відсутності належної вентиляції.

Дотримуючись положень державного контролю за охороною атмосферного повітря керівництва і спеціалісти господарств планують санітарно-технічні та конструктивно-технологічні заходи. А саме, для складів зберігання отрутохімікатів і добрив, а також паливно-мастильних матеріалів вибрано майданчик з врахуванням напрямку переважаючих вітрів, розміщення

житлового масиву. Приміщення для утримання тварин збудовані з врахуванням нормативів санітарно-захисних зон. Також, можливе

забруднення атмосферного повітря є обприскування посівів в жарку погоду, коли деяка кількість розчину випаровується. При цьому слід обприскувати посіви в ранкові і вечірні години.

Стан охорони і примноження флори і фауни

Рослинний світ, або флора, дуже чутливо реагує на зміни екологічних факторів і є чітким показником обсягу антропогенного впливу на природу. Рослини найбільш беззахисні перед діяльністю людини, й з урахуванням сучасного стану біосфери їх охорона стала нині важливим комплексним міжнародним завданням.

На території Білогірської громади практично всі лісонасадження виступають місцями відпочинку трудівників навколишніх сіл у всі пори року. Ліси є місцями збору дикоростучих плодів, ягід, грибів, лікарської сировини, якщо це не заборонено районними службами охорони природи, які контроль за станом навколишніх лісів. В існуючих деревостанах відповідно до вікових категорій дерев пропонується проводити рубки догляду з метою створення оптимальних умов для росту і розвитку головних порід, забезпечення їх стійкості і довговічності, попередження розмноження шкідників шляхом утримання деревостанів у відповідному санітарному стані, то забезпечить найбільш ефективно виконання насадженнями захисних функцій.

Тваринницький і рослинницький світи є джерелом промислової і лікарської сировини, харчових продуктів та інших матеріальних цінностей, необхідних для задоволення потреб населення та народного господарства. Тому потрібно як найраціональніше ставитися до рослинного і тваринного світу.

Серед заходів щодо охорони флори і фауни важливими є запровадження біологічних методів захисту рослин з метою зменшення внесення хімічних засобів, які спричиняють негативні екологічні зміни довкілля, сприяють загибелі корисних тварин і рослин.

Значні втрати птахів і звірів спостерігаються в час збирання хлібів

сінокосіння тощо. Тому необхідно звернути увагу на організацію загонів для комбайнів та сінокосарок, щоб запобігти попаданню звірів під ріжучі апарати машин. Важливе значення мав час збирання сіна, треба добитися, щоб він менш співпадав з часом гніздування птахів. Необхідно звернути увагу на збереження місць гніздування птахів, що живляться шкідниками рослин, створення штучних місць для закладки гнізд.

Вище викладені природоохоронні заходи сприятимуть покращанню екологічної ситуації, оздоровленню оточуючих ландшафтів, естетичному вигляду довкілля.

В загальному в Білогірській громаді екологічний стан навколишнього середовища можна вважати задовільним.

Для покращення екологічного стану необхідно прийняти такі заходи: 1. На схилових землях крутизною 3-5° запровадити ґрунтозахисні сівозміни.

2. Схилові землі крутизною > 5° відвести відповідно під залуження чизаліснення.

4. Зменшити викиди вихлопних газів – проходженням щорічного техогляду транспортних засобів.

5. Не перевищувати допустимих норм застосування мінеральних добрив і пестицидів.

ВИСНОВОК

В даній кваліфікаційній роботі було розглянуто історичні, теоретичні та правові аспекти проведення грошової оцінки земельних ділянок в Україні.

Об'єктом дослідження стало село Хорошів на території Білогірської селищної територіальної громади, утворена 16 травня 2018 року у рамках реформи децентралізації проведеної у 2015 році. Площа громади становить 615 кілометрів квадратних, населення 21147 чоловік.

Перший тур нормативно – грошової на території громади відбувався у 2001 – 2002 роках, дані цього туру на жаль були втрачені. Роботи з нормативно – грошової оцінки 2011 – 2013 років(другий тур) частково дійсний до сьогодні, так як третій тур було розпочато у 2020 році і проводиться по сьогодні, з змінами відповідно до методики нормативно грошової оцінки ухваленої у 2021 році.

Білогірська територіальна громада була утворена з Білогірської селищної ради, Гулівецької, Квітневської, Мокроволянської, Сивківської, Ставищанської та Юрівської сільських рад, але після затвердження розпорядження КМУ «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Хмельницької області» до Білогірської СТГ було приєднано Великоборовицьку, Денисівську, Залузьку, Йосиповецьку, Коритненську, Кур'янківську, Малоборовицьку, Перерослівську, Семенівську, Сушовецьку та Хорошівську сільські ради.

Відповідно до схеми природно – сільськогосподарського районування за допомогою шкал бонітування Ізяславського(03) природно – сільськогосподарського району було проведено нормативно – грошову земель сільськогосподарського призначення для кожного виду цільового призначення за методикою нормативно – грошової оцінки земельних ділянок від 03 листопада 2021 року.

У Селі Хорошів востаннє нормативно грошова оцінка проводилась у 2011 році. Згідно закону «Про оцінку земель» оцінка повинна проводитись раз на 7 – 10 років, і на сьогодні нормативно – грошова оцінка села Хорошів потребує оновлення.

Під час проведення дослідження було встановлено що середня базова вартість одного метра квадратного земель села Хорошів згідно методики НГО становить 118,28грн, це на 93,68грн більше ніж у 2011 році.

Порівнявши дані по вартості одного гектара земель сільськогосподарського призначення з даними нової методики ми бачимо тенденцію високого росту ціни на землі с\г призначення. Така тенденція була сформована в зв'язку з попитом на купівлю землі після відкриття ринку землі 1 липня 2021 року.

Отже, нова методика нормативно – грошової оцінки земель являється на мою думку хорошою, так як вона уніфікувала систему проведення оцінки землі. За новою методикою територіальні громади, особливо великі, зможуть набагато легше та швидше розробити технічні документації для кожного населеного пункту, так як від цього залежить розмір земельного податку, який є вагомим джерелом надходжень коштів майже для кожної громади України.

Бібліографічний список

1. Грабовець Н. О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні : дис. канд. юр. наук / Грабовець Наталія Олександрівна – Київ, 2011. – 195 с.
2. Гоштинар С. Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні : дис. канд. юр. наук / Гоштинар Світлана Леонідівна – Київ, 2008. – 198 с.
3. Кульчицький В. С. Історія держави і права України: Навч. посіб. / В. С. Кульчицький, М. Настюк, Б. Й. Тищик., Юрінком Інтер. 2014. - 68 с.
4. Михайлюк В. І. Оцінка земель: навчальний посібник / В. І. Михайлюк, Я. М. Біланчин. - Одеса: Чорномор'я, 2013. - 90 с.
5. Саблук П. Т. Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого і погляд в майбутнє / П. Т. Саблук - К.: ІАЕ УААН, 2015. - 430 с.
6. Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посібник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В.Д. Гончаренка. - 3-тє вид., перероб. -К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2014. - 800 с.
7. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти / Н.М. Солов'яненко // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. - Київ, 2013. - № 12. - С. 35-39.
8. Федун А. Д. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні / А.Д. Федун // Право і суспільство. – 2015. – № 4. – ч. 2. – С. 98.
9. Гладка А. Д. Місце оцінки земель в системі права України // Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації Української держави: тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 3–4 жовтня 2014 року / За заг. ред. Т.О. Коломоєць. – Запоріжжя: ЗНУ, 2014. – С. 136.
10. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – с. 96.

11. Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.И. Гулько, Р.Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. - Львів: «Новий світ-2000». - 2011. - 308 с.
12. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.- К., 2017. – 24 с.
13. Драпіковський О.І. Визначення ринкової вартості земельної власності України // Управління сучасним містом.- 2014. – 99 с.
14. Земельно кадастровий процес.- Р.П.Возняк, М.Г.Ступень -К. 2007 р. -136 с
15. Канаш О.П. Сучасні проблеми оцінки земель сільськогосподарських робіт та послуг. – Офіц. Ви-к.: Держкомзему України, 2015. – 105 с.
16. Шеремет П.П. Земельне право України, посібник для студентів. – К, 2015. – 264 с.
17. Кілочко В.М. Науково-методичні засади грошової оцінки земель: дис. канд. екон. наук: 08.08.01 / В.М. Кілочко-К., 2014.-238 с.: табл. - 173 с.
18. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. – Київ: Прінт-Експрес, 2014. - 296 с.
19. Колотинская Е.Н. Правовые основы советского земельного кадастра / Е.Н. Колотинская. -М.- 1,- 1974. - 331 с.
20. Драпіковський О.І. Особливості ціноутворення на первинному ринку земель / О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова // Власність в Україні. — 2013. — № 1(2). — С. 61.
21. Колосюк А. Аналіз даних довідника нормативної грошової оцінки
22. земель населених пунктів / Анатолій Колосюк, Тетяна Якубенко // Землевпоряд. вісн. — 2013. — № 3. — С. 11.
23. Колосюк А. Економічний ефект від періодичного проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів / Анатолій Колосюк // Землевпоряд. вісн. — 2015. — № 5. — С. 19.
24. Мартин А. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році / Андрій Мартин // Землевпоряд. вісн. — 2015. — № 10. — С. 24.

25. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник.-Львів: «Новий Світ-2000», 2014.-392с.
26. Науково-практичний коментар Земельного Кодексу України / Кол. Авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука.- К.:Хрінком Інтер, 2014. – 656 с.
27. Земельне право України: Підручник / М.В.Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О.Багай, А.П.Гетьман та ін.; За ред. М.В.Шульги.: Юнікорм Інтер, 2014.- 368 с.
28. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
29. Бюджетний кодекс України : Кодекс України від 08.07.2010 р. № 2456-VI : станом на 6 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#Text>
30. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 22 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
31. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : станом на 22 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
32. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI : станом на 18 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
33. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Каб. Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 : станом на 6 лип. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text>
34. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 8 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
35. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII : станом на 19 трав. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>
36. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992 р. № 2694-XII : станом на 31 берез. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text>
37. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV : станом на 8 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

38. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель : Постанова Каб. Міністрів України від 26.05.2004 р. № 681 : станом на 22 трав. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-п#Text>
39. Черевко Г., Грисьо М. ОЦІНКА ТА ЦІНА ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ ТА ДОСВІД ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН. Наукові записки національного університету «Острозька академія», серія «Економіка». 2023. Т. 1, № 28(56). С. 4–13. URL: [https://doi.org/10.25264/2311-5149-2023-28\(56\)-4-13](https://doi.org/10.25264/2311-5149-2023-28(56)-4-13)
40. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Глобальні та національні проблеми економіки. 2015. Вип. 6.
- 41.. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. № 1–2. 2010.
42. Портал відкритих даних. Головна сторінка - *Data.gov.ua*. URL: <https://data.gov.ua/dataset>
43. Білогірська селищна рада - територіальна громада. URL: <https://bilogirska-gromada.gov.ua/>