

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМ. С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО РОЗВИТКУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи

освітньо-кваліфікаційний рівень «магістр»

на тему: **«Застосування даних земельного кадастру та грошової
оцінки земель на території Жденієвської селищної громади
Мукачівського району Закарпатської області»**

Виконав: студент, групи ЗВ-61(Маг)
Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій
(шифр і назва напрямку підготовки, спеціальності)

Іван Каландяк
(прізвище та ініціали)

Керівник: к.е.н., доц. Степан Радомський

Рецензент: Юрій Дума

ДУБЛЯНИ – 2025 р.

Міністерство освіти і науки України
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМ. С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО РОЗВИТКУ
Кафедра земельного кадастру

Освітній ступень _____ магістр _____

Напрямок підготовки _____
(шифр і назва)

Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____
(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ
в.о. завідувача кафедри
земельного кадастру

(підпис)
 д.е.н., проф. Таратула Р.Б.
 “ _____ ” _____ 2025 року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

(прізвище, ім'я, по батькові)
 1. Тема проекту (роботи) _____

керівник проекту (роботи) _____,
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від “ _____ ” _____ 20__ року № _____

2. Строк подання студентом проекту (роботи) _____

3. Вихідні дані до проекту (роботи) _____

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) _____

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
З охорони навколишнього середовища				

7. Дата видачі завдання “ ____ ” _____ 2025року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Строк виконання етапів проекту (роботи)	При мітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.		
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).		
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.		
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).		
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).		

Студент

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи)

(підпис)

(прізвище та ініціали)

УДК 332.64:631.421 (477.86)

«Застосування даних земельного кадастру та грошової оцінки земель на території Жденієвської селищної громади Мукачівського району Закарпатської області.» І. Каландяк.— Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру. – Дубляни, Львівський НУВМБ, 2025.

77 сторінок текстової частини, 16 таблиць, 1 схема, 5 малюнків, 39 використаних джерел літератури, мультимедійна презентація.

У кваліфікаційній дослідженні розглянуто питання особливостей ефективного використання земель, ролі нормативної й експертної грошової оцінки земельних ділянок у регулюванні земельних відносин.

Здійснено розрахунок базової вартості земель різного функціонального використання. На прикладі населеного пункту було розраховано, з використанням нормативної й експертної оцінки, вартість земель на території смт. Жденієво Мукачівського району Закарпатської області, а також вказано на застосування її даних на регіональному рівні.

В магістерському дослідженні передбачено також заходи з охорони навколишнього середовища.

Зміст

ВСТУП.....	7
1.ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ	9
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ	21
3. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	24
3.1 Інформаційно-статистична база та методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	24
4. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	27
4.1. Грошова оцінка земель селища Жденієво.....	27
4.1.1. Правова та методична база нормативної грошової оцінки земель	28
4.1.2. Підготовчі роботи.....	29
4.1.3. Уточнення картографічних матеріалів населеного пункту.....	30
4.2.Складання схеми агровиробничих груп ґрунтів.....	30
4.3. Визначення базової вартості земель.....	31
4.4. Земельно-оціночна структуризація території	34
4.4.1. Виділення оціночних районів.....	34
4.4.2. Визначення меж економіко-планувальних зон.....	35
4.4.3. Визначення локальних і функціонувальних чинників у межах економіко-планувальних зон.....	36
4.4.4. Нормативна грошова оцінка земель різного функціонального призначення.....	36
4.4.4.1. Нормативна грошова оцінка земель не сільськогосподарського призначення.....	36
4.4.4.2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.....	39
4.5. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки згідно Методики 2021 року.....	43

4.6. Розгляд, погодження і затвердження матеріалів нормативної грошової оцінка земельної ділянки.....	48
5. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	50
5.1. Характеристика об'єкта оцінки	50
5.2. Розрахункова частина. Використання методичних підходів при визначенні вартості оцінюваного об'єкту.....	51
5.3. Інтерпритація одержаних результатів	57
5.4. Вимоги до складання звіту з експертної грошової оцінки.....	58
6. ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	61
6.1. Визначення розміру земельного податку.....	61
7. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	64
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ.....	73
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	75

ВСТУП

Земля - це головна складова частина сільськогосподарського виробництва. У статті 14 Конституції України зазначається, що земля - це основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави. Відповідно, право власності на землю гарантуються. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами, державою виключно у відповідності до закону.[2]

Подолання монополії державою на земельну власність почалось після прийняття у новій редакції Земельного кодексу України, Закону України “ Про форми власності на землю”, у відповідності до яких на один рівень поставлено приватну, комунальну й державну власність на землю.”

Законодавство щодо земельної реформи вдосконалювалось в існуючих законах України“ Про плату за землю ”, “ Про селянське господарство ”, “ Про підприємництво”, “ Про господарські товариства ” і інші. За останні роки розроблено близько 30 законодавчих, нормативно-правових, методичних актів і документів, які дозволяли здійснювати земельну реформу за єдиним планом з урахуванням територіальних відмінностей розвитку аграрного виробництва.

Але раціональне використання земельних ресурсів України далеко поступається економічно розвиненим країнам світу. Це пов’язане з недосконалістю земельних відносин, системи господарювання, низьким рівнем оплати, недостатньою матеріально-технічною базою, зацікавленістю членів агроформувань у результаті праці, відсутністю приватної ініціативи господарника.

Відчутні зрушення по формуванню земельних відносин в аграрному виробництві відбулись після видачі Президентом України Указу від 03.12.1999 р. № 1259 “ Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрної сфери економіки ”. Цим указом було передбачено реформування колективних с/г підприємств на засадах приватної власності в зовсім інші організаційно-правові форми господарювання: с/г виробничі кооперативні селянські господарства, приватні підприємства з орендними відносинами, товариства з обмеженою відповідальністю.

У статті 78 діючий Земельний кодекс України законодавчо закріпив три форми власності на землю, а саме: державну, приватну, комунальну форми власності, забезпечивши рівність прав власності на землю територіальних громад, держави, громадян й юридичних осіб”.[3]

За останні роки проектними установами із землеустрою виконано значний обсяг робіт із роздержавлення колективних аграрних підприємств. Реформовано близько 11 тисяч колективних підприємств по Україні. На їхній базі організовано близько 16 тисяч господарств ринкового устрою, які спільно із 39 тисячами фермерських господарств й 11,7 млн. особистих селянських господарств заклали основу приватного господарювання у населених пунктах.

Вибір теми кваліфікаційної роботи був обумовлений у потребі створення економічного механізму врегулювання земельних відносин, важливою складовою якого є оцінка земельних ділянок.

Магістерське дослідження “ Застосування даних земельного кадастру та грошової оцінки земель на території Жденієвської селищної громади Мукачівського району Закарпатської області.” виконане у відповідності з завданням, виданого на кафедрі земельного кадастру й включає мультимедійну презентацію і текстову частину.

В огляді літератури описано стан вивчення земельного кадастру на рівні землекористувань в Україні.

У даному науковому дослідженні подана характеристика природно-економічних умов, існуючий стан ведення державного земельного кадастру в період реформування земельних відносин, проведено нормативну і експертна грошова оцінка земель на регіональному рівні, а також вказано на її практичне застосування..

На захист магістерського дослідження представлено також розділ з охорони навколишнього середовища.

1.ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

Земля – довгостроковий і нерухомий ресурс. Її основні властивості не змінюються із часом, або, якщо й змінюються, то це відбувається так повільно, що земля здається, має безмежне життя. На відміну від інших ресурсів вона не втрачає своєї вартості у процесі сільськогосподарського виробництва. Ці особливості зумовлюють специфіку відносин землеволодіння, оренди, оподаткування і є визначальним для оцінки вартості землі. [8]

Проблема оцінки землі існує давно. Навіть при командно-адміністративних методах управління з метою доведення планів закупівлі сільськогосподарської продукції потрібно було мати інформацію про якість землі через призму економічної ефективності виробництва продукції рослинництва на землях різної якості, тобто знати їх економічну оцінку.

Входження економіки України у ринкові відносини зумовило невідкладну потребу грошової оцінки землі. До 1995 року в нашій державі не було такої оцінки, що негативно позначилася на сільськогосподарському виробництві. Вартість землі не включалась до собівартості продукції і прибуток на неї не нараховувався. Внаслідок цього сільськогосподарські товаровиробники недоотримують значні суми коштів, що гальмує розвиток сільськогосподарського виробництва і соціальної сфери на селі. На жаль, незважаючи на те, що грошова оцінка землі існує вже не перший рік, дана проблема вимагає подальшого вирішення.

Вивченню різних аспектів розвитку та функціонування земельних відносин, зокрема, грошової оцінки земель присвячені наукові праці відомих вчених економістів: М.М. Федорова, П.Г. Саблука, В.Г. Ткаченко, І.І. Лукінова, В.Я. Месель-Веселяка.

Та незважаючи на досягнення вчених, основним є законодавча база оцінки землі, яка включає Закон України „Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 року №1378, Закон України „Про внесення змін і доповнень до Закону України (19.09.1996) „Про плату за землю”, постанова Кабінету Міністрів

України від 23 березня 1995 року №213 „Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів”, „Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів”, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук 27 листопада 1995 року №76 /230/325/150 з урахуванням змін і доповнень до розділу 3 цього Порядку, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 1999 року №1050 „Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення”, Конституція України, Земельний Кодекс України (25.10.2001), закони України та інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до них.

Закон України „Про оцінку земель” визначає правові засади проведення оцінки, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту інтересів держави та інших суб’єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Згідно Закону об’єктом оцінки землі виступає: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частини, територія оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паїв), у межах території України.

Суб’єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є: органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, зацікавлені особи у проведенні оцінки земельних ділянок:

- юридичні особи - суб’єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі

оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та які отримали ліцензії на виконання земельнооціночних робіт у встановленому законом порядку;

- фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок та ліцензію на виконання земельнооціночних робіт у встановленому законом порядку;

- юридичні особи - суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які в установленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель визначаються цим Законом, Законом України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та іншими законами України. []

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів
- економічна оцінка земель
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховується при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні екологічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Грошова оцінка землі – це, по суті, процес прикладного економічного аналізу, головною суттю якого є:

- пошук оптимального варіанта землекористування;
- дослідження попиту і пропозиції земельних ділянок для різних цілей;
- прогноз ймовірної ціни землі при її ринковому обігу.[4]

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земель, яка проводиться як масова оцінка земель різних категорій, і надалі використовуватиметься в основному для визначення розміру земельного податку втрат сільськогосподарських і лісгосподарських угідь при зміні цільового призначення, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель і у випадках, встановлених законодавством, для визначення орендної плати за землю. Експертна грошова оцінка конкретних земельних ділянок використовуватиметься в основному при здійсненні цивільно-правових угод із ділянками.[6]

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку ;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із Законом „Про оцінку землі”;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

На відміну від нормативної грошової оцінки, в рамках експертної оцінки земельні ділянки розглядаються, передусім, як основна складова нерухомості – житлової, виробничої, комерційної, - ринки яких в достатній мірі сформувались в багатьох регіонах України. Це дозволяє при визначенні

вартості землі максимально врахувати ринкові чинники. Крім того, оцінка внеску землі в загальну прибутковість об'єкта нерухомості забезпечує визначення поточної вартості реального, а не потенційного рентного доходу, в якому акумулюються індивідуальні властивості земельної ділянки та локалізованої в її межах діяльності і економічна ситуація, що сталася в країні загалом на момент оцінки.

Оцінка ринкової вартості землі базується на таких важливих принципах: попит і пропозиція, найкращий і найефективніший варіант використання, додаткова продуктивність, зміни і очікування.

Для визначення показників експертної оцінки земель використовуватиметься три методичні підходи – затратний, порівняння, продаж і дохідний, які є основними і стандартними методами у світовій практиці оцінки. Враховуючи, що в сучасних умовах, якій сприяє використання комп'ютерної техніки, включаючи нові технології картографування земель, нормативна грошова оцінка і надалі залишатиметься основною для оподаткування.

Експертна грошова оцінка проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки;
- визначенні інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

- відображені вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власниками або землекористувачами у випадках, встановлених законом або договором.

Отже, нормативна база в цілому сформована для подальшого становлення ринкової економіки. Перехід сільського господарства до ринкових відносин неможливий без створення ринку землі, без її економічної і грошової оцінки. М.М. Федоров відзначає: „Ринкова ціна на земельні ділянки сільськогосподарського призначення формується при купівлі-продажу їх у міру зростання платоспроможності населення та урівноваження попиту і пропозиції. Стартовою ціною виступатиме експертна грошова оцінка, що буде розроблена відповідно до методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531. У період відсутності експертної оцінки для цього може використовуватися діюча грошова оцінка 1995р. з урахуванням індексації.[7]

Врахування ролі земельного ринку у з'ясуванні ринкової вартості земельної ділянки є визначальним. Ціна являє собою реальний факт угоди, тоді як ринкова вартість – суть ціни в грошовому вираженні, яку можна було б одержати на відкритому конкурентному ринку. Разом з тим до стандартів у звичайному розумінні ринку земельних ділянок відносини не можна з ряду причин. Кожна земельна ділянка унікальна завдяки своєму місцезнаходженню. Пропозиції землі через обмеженість площі на ринку стійкі, в той час як попит на неї досить рухомий і мінливий. Для ринку землі характерний високий ступінь локалізації і сегментації цільового призначення земельних ділянок, тому ціна продажу й оцінка вартості земельної ділянки не можуть бути, як правило, однакові. При грошовій оцінці землі дуже важливо враховувати, наскільки ціни продажу земельних ділянок надійні як показники їх оціночної вартості.

Крім того, при оцінці конкретної земельної ділянки обов'язковим є врахування як правові, так і фізичної її природи. [4]

Отже, оціночну вартість конкретної земельної ділянки можна визначити як суму факторів правової і фізичної природи, які впливають на вартість і за якими представлені докази. Верхня межа оціночної вартості земельної ділянки встановлюється виходячи з найвигіднішого з можливих варіантів її використання. Найбільш вигідним варіантом використання земельної ділянки є реально можливе і законне її використання, при якому за розумно визначений термін вона приносить найвищий і стабільний дохід.

Грошова оцінка сільськогосподарських земель відкриває можливість вирішення питань вирівнювання економічних умов господарювання в галузі. Вона необхідна для регулювання земельних відносин, при передачі земель у власність, спадщину, дарування, при оренді, купівлі-продажу, в заставі земельних ділянок, визначені ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску в статутні фонди акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів, спільних підприємств. [5]

Для полегшення проведення грошової оцінки земель було розроблено концепцію системи грошової оцінки земель в Україні, яка подана в Таблиці 1.1

Таблиця – 1.1.

Концепція системи грошової оцінки земель України.

1. Мета оцінки	Визначення загальної сумарної вартості земельного фонду України для обліку її показників у складі національного багатства України і в активах банківської сфери (в розрізі: країни, регіонів, адміністративно-територіальних одиниць, населених пунктів, господарюючих суб'єктів (землевласників і землекористувачів)).
2. Напрями використання показників оцінки	Організація раціонального і ефективного використання земельного потенціалу країни, забезпечення розвитку земельного обігу, економічний захист прав землевласників і землекористувачів, інвентаризаційна діяльність.

продовження таблиці 1.1

3.Сфери застосування показників оцінки	Оподаткування операції із земельними ділянками; кредитування; реалізація майнових прав; страхування; планування використання земельних ресурсів; розрахунки збитків і компенсацій; землеустрій і інвестування земельних поліпшень.
4.Методологія оцінки	Облік особливостей природного і економічного характеру земельних ділянок для визначення рентної складової з трьох напрямів використання земельного фонду: землі сільськогосподарського призначення; землі в межах населених пунктів; землі несільськогосподарського призначення (крім розташованих у межах населених пунктів).
5.Методи і процедури оцінки	1.Визначення сукупності всіх факторів, які впливають на показники вартості земельних ділянок. 2.Визначення за допомогою математичного апарату генеральної сукупності факторів, облік яких найбільш важливий і доцільний при оцінці землі. 3.Створення моделей оцінки землі для кожного з трьох напрямів використання земельного фонду України, які враховують генеральну сукупність факторів і їх реальну вагу та вплив на показники оцінки землі. 3.Апробація моделей оцінки землі в рамках обмежених (типових) територій, розробка (удосконалення) методики оцінки землі та їх уніфікована адаптація до всього земельного фонду України. 5.Експертиза якості державних показників оцінки землі. Затвердження результатів оцінки землі.
6.Інформаційне забезпечення процесу оцінки	Розробка і прийняття законодавчо-нормативної бази оцінки землі. Підготовка і навчання кадрів. Збір інформації. Технічне облаштування структур, які забезпечують оцінку землі. Розробка програмного забезпечення процедур оцінки.
7. Розробка і затвердження процедур обліку показників оцінки землі в активах банківської системи і в складі національного багатства країни.	

Не менш важливу роль у сфері оцінки земель займає державне регулювання. Воно полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади відповідно до закону.

Питаннями оцінки землі займається, як було зазначено раніше, багато науковців. Одним із них виступає А.М.Третяк, член-кореспондент УААН, який висунув свої пропозиції на рахунок удосконалення оцінки земель в Україні.

На його погляд сфера застосування результатів оцінки земель істотно розширилась в міру розвитку ринкових реформ. Так на підставі результатів оцінки земель можуть і повинні здійснюватися такі економічно й соціально значимі дії:

- оптимізація оподаткування землі;
- купівля-продаж земельних ділянок та інші угоди, пов'язані з їхнім відчуженням;
- передача земельних ділянок в оренду;
- викуп і право успадкування земельної ділянки або розташованих на ній об'єктів нерухомості;
- примусовий викуп земельних ділянок у власників або їхні вилучення у власників і користувачів;
- встановлення сервітутів пов'язане з обмеженням у використанні земельних ділянок;
- реорганізація сільськогосподарських підприємств;
- перетворення, ліквідація і приватизація несільськогосподарських підприємств;
- міжгалузевий перерозподіл земель і відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- організація господарської діяльності підприємств.

Цей перелік не є вичерпним, але дає уяву про істотне зростання результатів оцінки земель і розширення сфери їхнього застосування. Головна ж зміна, що відбулася за час реформ – це залучення землі в товарно-грошові відносини, яке призвело до необхідності мати чітке уявлення про вартість тієї чи іншої ділянки, тобто про її нормативну чи ринкову ціну.

У перші роки земельної реформи нормативну ціну землі, через відсутність об'єктивної бази для її визначення, встановлювали за ставками земельного податку за одиницю площі земель відповідно цільового призначення. У 1995 році зроблено перший крок до встановлення реальної нормативної ціни шляхом грошової оцінки, і, що важливіше нормативна ціна землі була прив'язана до рентного доходу. Нині нормативну ціну земель різного цільового призначення визначають на основі методики нормативної грошової оцінки земель ділянок.

Узгодження нормативної ціни з ринковими в тих регіонах, де ринок землі ще не усталився, може призвести до її завищення. Тому безперечним способом установаження нормативної ціни на землю є обчислення її значення на основі результатів земельно-оціночних робіт різними відходами.

Тому за сучасних умов варто розрізняти: кадастрову оцінку земель (бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, нормативна грошова оцінка земельних ділянок) й інші види земельно-оціночних робіт, що можуть застосовуватися як вихідні або уточнювальні дані для кадастрової оцінки. Кадастрова оцінка земель – фактично один із видів земельно-кадастрового виробництва. Тобто, якщо земельний кадастр розуміють, як систему зведень і документів про стан земель, то варто визнати, що оцінка не входить у кадастр, оскільки у відповідних документах фіксуються результати оціночних робіт, як сукупність цих зведень і документів й робіт з їх отримання та супроводу, що визначена статтею 193 Земельного Кодексу України, тоді кадастрова оцінка земель входить до складу кадастрових робіт.

Вироблені вітчизняною і світовою практикою підходи до оцінки можна розподілити на два типи:

- оцінка землі на підставі обчислення значень різних показників, її біокліматичний потенціал, бонітет ґрунту, врожайність, загальна продуктивність сільськогосподарських угідь, співвідношення продуктивності і затрат;

-ринкова оцінка землі, головним чином на підставі попиту та пропозиції за умов її ринкового обороту.

Загалом, усталені підходи до теорії оцінки сільськогосподарських угідь цілком відповідають сучасним вимогам, вони не втратили своєї актуальності в господарській і обліковій функціях земельного кадастру. Але нині для оцінки земель потрібно враховувати як зміну макроекономічної ситуації, так і ринкові фактори, що діють на мікрорівні.

Тому оцінні роботи, які раніше проводили на землях сільськогосподарського призначення потребують адаптації.

Подальший розвиток такої оцінки земель і надання юридичної значимості її результатам значною мірою залежить від напрямку і темпів земельних перетворень в Україні. Так, до прийняття юридично правомірного рішення про реальне залучення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обороту або його заборону недоцільно переходити до оцінки цих земель, яка ґрунтується на ринкових принципах. Світовий досвід свідчить, що за сприятливих економічних умов річний оборот сільськогосподарських земель не перевищуватиме 2-4% загальної площі. Але навіть у разі залучення цих земель до ринкового обороту актуальність агровиробничих показників не зменшиться. Саме наявність цих даних, які більш об'єктивні, ніж рівень цін на ринку, повинна бути основою робіт з оцінки сільськогосподарських угідь.

Отже, стосовно земель, які використовуються в сільському господарстві, зміни, що відбулися за останні десятиріччя, зачепили не тільки економічні а частково і суб'єктивні фактори. Тому вже наявна інформація про всі інші фактори не зовсім втратила актуальності і попередні результати можуть бути підґрунтям для наступних робіт. Але потреба в різноаспектних земельно-оціночних даних виводить на перший план не стільки залежної від безлічі мінливих факторів вартості ділянки, скільки визначення актуальних для поточного моменту й у перспективі факторів, що дають змогу порівнювати між собою різні ділянки.

Визначивши ці фактори і ступінь їхнього впливу, нагромадивши відповідний інформаційний матеріал, можна буде виконувати будь-які види земельно-оціночних робіт. Прагнення більшості вітчизняних дослідників уже зараз визначити вартість тієї чи іншої ділянки шляхом цілеспрямованого збору інформації, що стосується тільки цієї ділянки, можна пояснити бажанням максимально використовувати зарубіжні прийоми оцінки. Але у країнах з ринковою економікою ця оцінка завжди базується на значному інформаційному фундаменті про загальну ситуацію в економіці, зокрема на земельному ринку.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ

Жденієв – селище в Україні, центр Жденіївської громади Мукачівського району Закарпатської області.

Селище розташоване над річкою Жденівкою, за 30 км від залізничної станції Воловець і 14 км від траси Київ- Чоп, на висоті 543 м над рівнем моря, на підніжжі Вододільного хребта.

Тут ростуть цілющі карпатські трави – ісландський мох, чебрець, звіробій і багато ін., з ягід - ожина, чорниця, малина, а також ясен, білий гриб, звичайний, явір, горобина звичайна, європейська бруслина, крушина ламка, козяча верба.

Таблиця 2.1 – Характеристика селища Жденієво

Засновано	1981
Статус	із 2024 року
Площа	2 км ²
Населення	1074 (01.01.2022)
Густота	550,5 осіб/км ² ;
Поштовий індекс	89120
Висота над рівнем моря	542 м
Водойма	річка Жденівка
Найближча залізнична станція:	Воловець
До станції:	26 км
автошляхами:	25 км

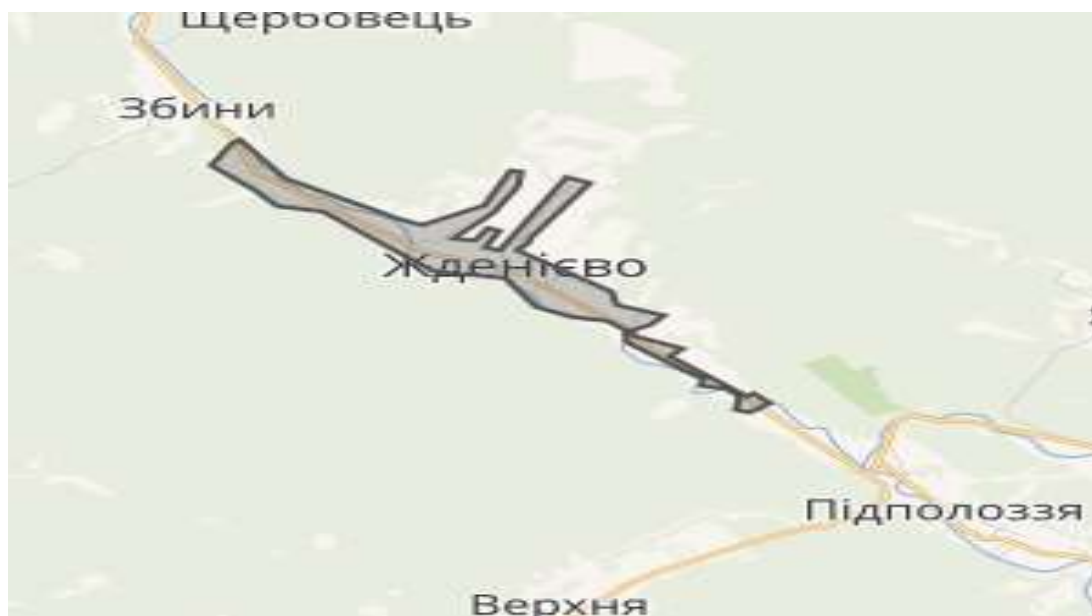


Рис 1. Розташування селища Жденієво Мукачівського району

Таблиця 2.2 – Розподіл населення за рідною мовою за даними перепису 2001 року

Мова	Кількість	Відсоток
українська	1117	98.93%
російська	12	1.07%
Усього	1129	100%

Селище було частиною Угорського королівства й більшість місцевого населення були русини. По закінченню Першої світової війни у 1919 році Закарпаття відійшло до Чехословаччини. А 1945 році Жденієво у складі УРСР відійшло до Радянського Союзу.

У кінці XVIII століття на окраїнах Жденевого розширюються лісорозробки. У Жденівському лісництві вироблялися дошки, дранки, бочки для вина, крокви.

В перші роки Радянської влади селищі працювала початкова школа, котра в 1947 році була реорганізована в семирічку. В 1950 році в цій школі навчалось 135 учні, а педагогічний склад складався з 6 чоловік.

В селі у 1950 році з'явилися люди нових професій: агрономи, інженери, лісотехніки, зоотехніки, шофери, лікарі, механіки.

Велику допомогу у розгортанні житлового будівництва надає селянам колгосп, а робітникам – Воловецький лісокомбінат. Тільки в 1962 році для новобудов населеного пункту було виділено 185 кубічних метрів лісу.

У селищі зведено й ряд громадських будівель: простору їдальню, торговий комбінат, продуктовий магазин, шевську майстерні, приміщення нового сільського клубу, споживчого товариства, відкрито дитячий садок.

Рельєф місцевості – горбистий, розчленований долинами невеликих потоків. Інші назви – Жденієве, Жденеве, чеською *Žďeňovo/Ždeňová*, угорською *Szarvasháza*.

У селищі є декілька готелів, гірськолижний витяг, ресторанів, магазинів, розвинений приватний сектор. На околицях – багато букових лісів, повних ягід і грибів. Зі Жденієво можна розпочати сходження на гору Пікуй (1405 м) – найвищу точку Львівської області .

3. ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1 Інформаційно-статистична база та методика грошової оцінки земель с/г призначення

Матеріали земельного кадастру, внутрігосподарського землевпорядкування, проекти встановлення меж і формування територій місцевого рівня, матеріали інвентаризації земель, встановлення меж населених пунктів, шкали бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель це інформаційно-статистична база з грошової оцінки земель с/г призначення.

Якщо відсутні матеріали економічної оцінки для визначення грошової оцінки земель с/г призначення, то її визначають за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів.

На землях, які не дають диференційного рентного доходу, грошова оцінка земель с/г призначення обчислюється величиною абсолютного рентного доходу – 1.6 центнера зерна з 1 гектара.

В основу грошової оцінки земель с/г призначення покладено диференційний рентний дохід, котрий одержується при виробництві зернових культур та визначається за даними економічної оцінки, яка була проведена у 1988 році. Підставою для визначення за економічною оцінкою земель по виробництву зернових культур є те, що вони вирощувались на усіх видах ґрунтів.

Величина грошової оцінки обчислюється, як добуток терміну капіталізації та річного рентного доходу. Термін капіталізації був встановлений на рівні 33 років.

Грошова оцінка земель по державі в цілому розраховується за диференційним рентним доходом відповідно до формули:

$$Р_{дн} = (У \times Ц - З - 3 \times К_{нр}) : Ц \quad (3.1)$$

де, $Р_{дн}$ – ДРД з 1 га орних земель, ц;

$У$ – урожайність зернових з 1га, ц;

$Ц$ – вартість реалізації 1центнера зерна;

$З$ – виробничі затрати на 1 гектар;

Кнр – коефіцієнт норми рентабельності.

Загальний рентний дохід обчислюється, як сума абсолютного рентного доходу використання на гірших землях та диференційного рентного доходу.

Для обчислення грошової оцінки ріллі використовують такі дані :

- ціна реалізації 1ц зерна – 17 крб.;
- урожайність зернових з 1га – 31.5ц;
- виробничі витрати на 1 гектар вирощування зернових – 303 крб.;
- коефіцієнт норми рентабельності – 0.35;
- величина абсолютного рентного доходу по Україні за 1 га угідь - 1.6

ц зернових.

За формулою 3.1. й вихідними даними, диференційний рентний дохід складає - 7.4 ц зерна з 1га.

Сума абсолютного рентного і диференційного доходу складає загальний рентний дохід в розмірі 9.0 ц. з 1 га.

Диференційний рентний дохід з одного гектара земель під б/н, пасовищами, природними сіножатями розраховується як співвідношення диференційних рентних доходів відповідних угідь та рентного доходу на орних землях у відповідності до економічної оцінки з виробництва зернових культур за формулою:

$$РДН(б)(с)(п) = \frac{РДН \times РД(б)(с)(п)}{РДН} \quad (3.2)$$

Грошова оцінка орних земель, ділянок під б/н, сіножатями, природними пасовищами визначається як добуток рентного доходу за економічною оцінкою з виробництва зернових культур, вартості зерна та терміну капіталізації за формулою:

$$ГОЗ = РЗДН \times Ц \times ТК, \quad (3.3)$$

На територіях, де проводилась економічна оцінка окремо меліорованих земель, в розрахунках використовували зведені фактори оцінки земель в цілому за зерновими.

До диференційного рентного доходу по АР Крим, областях, районах з 1 га земель під б/н, сіножатями, природними пасовищами, додається абсолютний рентний дохід, який в кінцевому результаті складе загальний рентний дохід.

На землях, де не створюється диференційний рентний дохід, грошова оцінка дорівнює величині абсолютного рентного доходу – 1.6 ц зерна з одного гектара.

Шкалу грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів обчислено в таблиці 3.1 за формулою:

$$\text{ГАГР} = \frac{\text{Г} \times \text{БАГР}}{\text{Б}} \quad (3.4)$$

Таблиця 3.1- Грошова оцінка с/г угідь

Шифри агрогруп	Угіддя							
	рілля		б/н		сінокоси		пасовища	
	Бал бонітету	Грошова оцінка	Бал бонітету	Грошова оцінка	Бал бонітету	Грошова оцінка	Бал бонітету	Грошова оцінка
29в	32	4835						
29д	27	3555	32	7395				
31г	33	4383						
32е	26	3405					6	983
32а	18	2552	33	7715			8	1185
37д	16	2268	29	7187				
37г	20	2846	24	5422				
38д	34	5115			12	1574		
38г	14	1704	36	9315				
40д	37	5257						
44е	32	4244						
46а	34	4536			9	1395	9	1306
49д	31	4394			7	1176	7	1104
50а	26	3405						
208д	30	4254					5	496

4. НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТИУ

4.1. Грошова оцінка земель селища Жденієво

Грошова оцінка земельних ділянок дає змогу органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на основі створення економічних умов ефективного та раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування економічної та фінансової бази місцевого самоврядування, за рахунок плати за землю.

Нормативна грошова оцінка земель виконана відповідно до існуючого законодавства України, з метою створення умов для визначення розміру земельного податку, втрат лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель тощо.

Інформаційно-правовою базою для нормативної грошової оцінки земель були наступні матеріали:

- звіт про наявність і розподіл земель за угіддями. власниками землі, землекористувачами та видами економічної діяльності;
- довідки про витрати на облаштування території селища;
- проект роздержавлення та приватизації земель КСП “Колос”
- шкали бонітування ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земель с/г використання проведена за рентним доходом, котрий був створений при виробництві зернових культур на різних ґрунтових видозмінах і обчислювалась за даними економічної оцінки земель (у 1988 році) й матеріалів бонітування ґрунтів 1993 року.

Нормативна грошова оцінка земель об’єкту дослідження проведена окремо для загального користування, с/г угідь, забудованих територій, зелених насаджень і інших незабудованих земель.

4.1.1. Правова і методична база нормативної грошової оцінки земель.

Застосування нормативної оцінки земель визначається Законом України “Про оцінку земель”, “Про плату за землю” й Земельним Кодексом України. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок здійснюється для економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, котрі передбачені законодавством нашої держави. Статтею 2 Закону “Про плату за землю” передбачається, що плата за землю, у вигляді податку за землю чи орендної плати, визначається у відповідності до нормативної грошової оцінки.

У сільських населених пунктах рентний дохід створюється завдяки інфраструктурному облаштуванню території й перевагам місця розміщення, у відповідності до ринків сировини, збуту, робочої сили.

На величину рентного доходу має вплив:

- особливості та місцезонаштування населеного пункту в територіальних системах виробництва;
- характер функціонального використання земельних ділянок;
- рівень транспортно- інженерного облаштування, інженерно-геологічних, природно-кліматичних умов, архітектурно-ландшафтної й історико-культурної цінності, екологічного стану досліджуваного об’єкту.

Вихідними даними для проведення грошової оцінки є нормативно-правові й законодавчі документи і відомості про населений пункт й його межі, дані ДЗК про правовий, господарський, і природний стан земель, дані державної статистичної звітності, котрі дають характеристику об’єктам транспортного і інженерного облаштування території, матеріалам чергових планів та карт, котрі здійснюються землевпорядними структурами, містобудівними й архітектурними органами, а також комунальними організаціями та установами.

4.1.2. Підготовчі роботи.

Селище Жденієво – це населений пункт тепер Мукачівського району Закарпатської області, котрий розташований за 30 км від обласного центра міста Ужгород, на правобережжі р. Латориця. Через територію досліджуваного регіону проходить залізнична станція лінії Ужгород – Воловець.

Населення селища на початок 2022 року складало 1 074 осіб. Територія Жденієво складає 197 га. та розташоване на терасах р. Латориця.

Господарська сфера включає в себе галузі будівництва, транспорту, обробної промисловості, технічного, матеріального, складського господарства, сферу обслуговування району і селища. Промисловість представлена комбінатом хлібопродуктів, цегельним заводом, консервним заводом, молокозаводом, деревообробними й меблевими виробництвами.

Садібна забудова південної частини населеного пункту має низький рівень інженерного забезпечення.

Територія Жденієво не є однорідною. Серед чинників, які визначають особливість планувальної структури селища, є наступними, а саме:

- наявність сформованого громадського центру з концентрацією культових споруд, адміністративних, ділових закладів харчування й торгівлі;
- поділ території населеного пункту зі сходу на захід залізницею на дві частини;
- концентрація комунальний, промислових об'єктів в основному на заході селища по обидві сторони від залізниці;
- наявність значного масиву земель с/г використання;
- розділення південної частини селища осушними канавами;
- переважання садибної забудови.

Тому, територіально-планувальна організація території Жденієво визначає відмінності між складовими даної території, котрі мають вплив на цінність розміщення земельних ділянок.

4.1.3. Уточнення картографічних матеріалів населеного пункту

Планово-картографічна основа для населених пунктів – це зведений план землекористувань організацій, установ й підприємств масштабу 1:10 000.

Чіткі межі землевласників й землекористувачів визначають належність земельних ділянок до відповідних категорій земель, встановлення забудованих територій, під присадибними ділянками і багаторічними насадженнями, іншими с/г угіддями, уточнення класифікації земельних угідь. Щоб показати поточні зміни використовують державні акти на право користування землею, котрі були видані власникам землі й землекористувачам після 1996 року.

Кінцевим етапом даної роботи є обчислення площ у межах оціночних районів за угіддями й категоріями земель, складання зведеної експлікації, а також виготовлення земельно-кадастрового плану земель населених пунктів масштабу 1:10 000 з відображенням усіх категорій земель і меж вгідь.

4.2. Складання схеми агровиробничих груп ґрунтів

Оскільки ґрунтові обстеження на території населеного пункту не проводилися, тому інформація про їх ґрунтовий покрив відсутня. Позитивним варіантом виходу з даної ситуації в умовах, котра склалась, є створення схем ґрунтового покриття за допомогою вже існуючих ґрунтових карт й таких допоміжних матеріалів й відомостей, як топографічні та геодезичні карти досліджуваного регіону. За допомогою топографічних схем й карт показується рельєф поверхні території населеного пункту, що дало змогу установити межі гідроморфних ґрунтів. За допомогою ґрунтового покриття прилеглих територій, котрі охоплені ґрунтовим зніманням, були складені умовні екстраполяційні схеми й карти ґрунтового покриття території Жденієво.

На території Жденієвської громади Мукачівського району переважають дернові і буроземно-підзолисті глеюваті незмиті середньо суглинкові ґрунти, а також лучно глейові ґрунти на елювіальних відкладах (шифри 185д, 182б, 183г).

За даним методичним підходом до робіт складено експлікацію і номенклатурний список агровиробничих груп ґрунтів селища Жденієво в розрізі с/г угідь та картограму агровиробничих груп ґрунтів.

4.3.Визначення базової вартості земель

Важлива роль при проведенні нормативної грошової оцінки земель належить встановленню базової вартості, яка дає уявлення про дійсні переваги і вигоди розташування та є вихідною інформацією при диференціації земель за споживчою привабливістю у межах оцінюваного населеного пункту.

Відповідно до «Порядку грошової оцінки земель с/г призначення та населених пунктів» базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, в залежності від рівня освоєння й облаштування території, визначається згідно формули:

$$\text{ЦНМ} = \frac{B \times \text{НП} \times \text{КМ1}}{\text{НК}}; \quad (4.1)$$

де, ЦНМ – базова вартість кв. м. земель населеного пункту;

B- витрати на облаштування і освоєння території;

НК- норма капіталізації (3%);

НП - норма прибутку (6%);

КМ1 - коефіцієнт, котрий враховує значення входження до зони радіаційного забруднення (0,85).

Відповідно до “Порядку ...” коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в місцевій, регіональній і загальнодержавній системах виробництва і розселення.

Інформаційна база для визначення витрат на облаштування і освоєння території селища Жденієво, була взята з даних відомчої й державної звітності про натуральні і вартісні показники, котрі надаються:

- службою автомобільних доріг у Закарпатській області;
- Мукачівським РЕМ;
- ВАТ «Укртелеком»;
- територіальною громадою.

Для того, аби обчислити відновну вартість станом на початок 2025 року, треба цю вартість у рублях - 255 тис. крб. перемножити на загальний коефіцієнт 2,43, а потім на коефіцієнт 1,68.

Також було враховано коефіцієнти індексації за відповідні роки.

Таблиця 4.1– Витрати на облаштування території селища Жденієво

№п/п	Назва показників	Одиниці вимірювання	Станом на початок 2025р.	
			%	вартість, тис. грн.
	Інженерна підготовка, в т.ч.			
	- вертикальне планування	га	6,35	3 112,4
	Інженерні мережі і споруди	км	17,64	8 687,7
	Водопостачання			835,9
	Каналізація			696,4
	Електропостачання			4 742,7
	Телекомунікації			1 013,7
	Газопостачання			1 074,3
	Благоустрій і озеленення, в т.ч.		1,44	693,2
	-дощова каналізація			693,2
	-озеленення	га		
	Вулична та дорожня мережа, в т. ч.			
	-вулиці	км	74,67	36 829,6
	-споруди	кв. м		
	Всього		100	49 325,2

Протяжність дороги в селищі Жденієво, котру взяли для розрахунку складає – 8,6 км.

Для розрахунку витрат на облаштування й освоєння, з розрахунку на метр квадратний, приймається оціночна територія, яка

тотожна площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.

Показник площі забудованих земель було взято з Державної статистичної звітності (форма 6-зем, рядка шифру 2.2).

При проведенні нормативної грошової оцінки селища Жденієво до оціночної території були включені наступні землі, а саме: забудовані землі та земельні ділянки, котрі були надані для ведення ОСГ, будівництва й обслуговування житлового будинку, без земель с/г використання й земель, котрі зайняті водоймами, лісами, болотами, залізницею і ін. відкритими землями, витрати на облаштування котрих не визначались.

Таблиця 4.2 – Вихідні дані за категоріями земель селища Жденієво

Категорія земель	Площа, га
1. Площа території селища у встановлених межах	193,0
2. Площа, що враховувалась при визначенні базової вартості,	105,5
3. Території, що не включені для визначення базової вартості, в т.ч.	87,9
3.1. Землі залізничного транспорту	5,2
3.2. С/г угіддя	70,6
3.3. Водойми	5,3
3.4. Відкриті землі без рослинного покриву	7,8

Тому, витрати на облаштування і освоєння території у розрахунку на метр квадратний забудованих земель складає:

$$49\,325,2 \text{ тис. грн.} / 105,5 \text{ га} = 46,75 \text{ грн/м}^2$$

Таким чином, базова вартість метра квадратного земель селища Жденієво була розрахована відповідно до “Порядку грошової оцінки земель с/г призначення й населених пунктів”, складає:

$$\text{Цнм} = 46,753 \text{ грн/м}^2 \times 6\% / 3\% = 93,51 \text{ грн/м}^2$$

4.4. Земельно-оціночна структуризація території

4.4.1 Виділення оціночних районів

Процес рентоутворення відбувається на внутрішньо неоднорідній й достатньо великій території, яка характеризується досить складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різноманітним рівнем прибутковості від використання земельних ділянок, різницею в функціонально-планувальних якостях, що в свою чергу призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

Економіко-планувальне зонування встановлюється на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням наступних чинників:

- 1) неоднорідність функціонально-планувальних чинників території;
- 2) доступність до місць концентрації трудової діяльності;
- 3) місць масового відпочинку, центрів громадського обслуговування;
- 4) рівень інженерного забезпечення й благоустрою території;
- 5) рівень розвитку сфери обслуговування місцевого населення;
- 6) екологічна безпека досліджуваної території.

Кінцевий результат зонування території - це визначення зонального коефіцієнту KM_2 , котрий був визначений перемноженням по факторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного із чинників.

Оціночні райони виділяють у межах селища Жденієво. Величину оціночного району визначають за територіальним поширенням домінуючого типу функціонального використання земель.

У відповідності до рекомендацій Еталонної технічної документації площа одного оціночного району повинна бути співставною з площею мікрорайону у великих населених пунктах, а кварталу - у середніх й малих селищах. Межі районів не повинні перетинатись із межами адміністративних районів і не порушувати планувальну мережу даного населеного пункту.

Усього на території с. Жденієво було виділено 23 оціночних райони.

Середня площа оціночного району в межах селища складає 28,30 га,

максимальна – 752,05 га (район № 21), мінімальна – 6,84га (район № 7).

Розрахунок зонального коефіцієнту КМ2 й методи оцінки окремих показників базуються на підходах кваліметрії. Для кожної групи чи чинника розраховується індекс впливу на цінність території досліджуваної території.

4.4.2. Визначення меж економіко-планувальних зон

Для визначення економіко-планувальних зон застосовано підхід до оцінки оціночних районів селища, котрий виражений в наступному:

- 1) оцінка окремого чинника встановлюється за п'яти бальною шкалою;
- 2) визначено середній бал по окремому ОР й середньозважений бал для населеного пункту;
- 3) заповнення анкети експертної оцінки, за 15-ма факторами, які впливають на комплексний індекс Іі ;
- 4) встановлена сума балів оцінки чинників.

Комплексний індекс цінності для кожного ОР визначають за такою формулою:

$$I_i = I_{сер} : I_{сз} \quad (4.2)$$

де, Іі - комплексний індекс цінності;

Ісер – середній бал;

Ісз – середньозважений бал.

Вагові коефіцієнти для кожного індексу наведені в таблиці 4.3.

Таблиця 4.3 – Вагові коефіцієнти за групами чинників

№п/п	Групи факторів	Вагові коефіцієнти в розрізі функцій		
		В	Р	К
1	Транспортна та функціональна зручність (V1)	0,45	0,4	0,45
2	Екологічна якість (W2)	0,2	0,2	0,4
3	Рівень інженерного забезпечення та благоустрою (V3)	0,1	0,15	0,2
4	Привабливість середовища (V4)	0,3	0,15	0,3

Розрахунок індексу Іі проходить за формулою:

$$I_i = V_1 \times S_i + V_{2i} \times E_i + V_{3i} \times U_i + V_{4i} \times C_i$$

де, V_{1i} , V_{2i} , V_{3i} , V_{4i} – зважувальні коефіцієнти i -го ОР в залежності від переважної функції.

Комплексний індекс змінюється в проміжку 0,75 – 1,50, що пояснюється компактністю населеного пункту.

Значення зонального коефіцієнту K_m для кожної зони визначається як середньозважене індексів I_i , котрі входять до відповідної зони.

В результаті проведення економіко-планувального зонування у селищі було виділено 7 зон. K_m має значення в діапазоні 0,80-1,45.

Результати приводяться на схемі розподілу економіко-планувальних зон згідно рівня ціни метра квадратного землі для функціонального коефіцієнту, котрий рівний 1,05. Найбільша вартість в зоні становить 122,63грн/кв.м, найменша – 75,58 грн/кв.м, середня – 99,27 грн/кв.м.

4.4.3. Визначення локальних і функціональних чинників у межах економіко-планувальних зон

Визначення коефіцієнту місцерозміщення земельної ділянки не є кінцевим значеннями коефіцієнта K_m . На величину рентного доходу окрім зональних впливають також локальні чинники, повний перелік котрих приводиться у таблиці 1.7. "Порядку НГО земель с/г призначення й населених пунктів".

Значення коефіцієнтів, котрі використовують для кожного з чинників беруться з їх ваг, з урахуванням умови пункту 3.10. "Порядку НГО": добуток по факторних оцінок не повинен бути нижчим 0,6 й вищим 1,6.

4.4.4. Нормативна грошова оцінка земель різного функціонального призначення.

4.4.4.1. Нормативна грошова оцінка земель не с/г призначення.

У відповідності до пункту 3.10. "Порядку НГО земель" вартість квадратного метра земельної ділянки конкретного функціонального призначення визначається з урахуванням базової вартості, коефіцієнту

функціонального використання (КФ) й коефіцієнту місцерозміщення для земель різних категорій показано у табл. 4.4.

Таблиця 4.4 – Коефіцієнти, які дають характеристику функціонального використання земельної ділянки (КФ)

Категорія земель за функцією використання	Од. розділу КВЕД	Склад категорії земель	Значення коефіцієнта Кф
Землі житлової забудови		Землі житлового будівництва і господарських будівель	1,0
		Землі несадибної забудови	
		Землі с/г призначення та під господарськими будівлями	
Землі промисловості	А	Землі харчової промисловості	1,2
		Землі тютюнової промисловості	
	В	Землі текстильної промисловості	
		Землі виробництва готового одягу і хутра	
	С	Землі виробництва шкіри та шкіряного взуття	
	Д	Землі з оброблення деревини	
	Е	Землі виробництва картону і паперу	
	Ф	Землі виробництва продуктів нафтопереробки, ядерного палива, коксу,	
	DG	Землі хімічного виробництва	
	DH	Землі пластмасової і гумової промисловості	
	DI	Землі виробництва інших неметалевих мінеральних виробів	
	К	Землі виробництва устаткування і машин	
	L	Землі виробництва канцелярських і обчислювальних машин	
		Землі виробництва електронних машин	
		Землі для виробництва устаткування для телебачення, зв'язку, радіо	
		Землі виробництва медичних інструментів і приладів	
	М	Землі виробництва автомобілів	
		Землі іншого транспортного обладнання	
	DN	Землі виробництва меблів	
		Землі обробки відходів	
		Землі інших видів виробництва	
Землі гірничої промисловості і гірничих розробок	А	Землі видобування енергетичної сировини	1.0

продовження таблиці 4.4

	CA	Землі торфових розробок	0,1
	B	Землі видобування неенергетичних матеріалів	1,0
Землі комерційного призначення		Землі торгівлі транспортними засобами	2,5
		Землі оптової торгівлі	
		Землі роздрібної торгівлі побутовими товарами	
	H	Землі ресторанів і готелів	
	J	Землі підприємств фінансового посередництва	
		Землі підприємств страхування	
		Землі підприємств, що проводять допоміжну діяльність у сфері фінансів	
	K	Землі підприємств, що здійснюють операції з нерухомим майном	
		Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері інформатики	
		Землі підприємств, що здійснюють послуги, котрі надаються юридичним особам	
	093	Землі підприємств що проводять індивідуальні послуги	
	92.7	Землі підприємств, що здійснюють діяльність у сфері розваг і відпочинку	
Землі громадського призначення	91	Землі громадської діяльності	0,7
	92	Землі підприємств, що проводять громадські, колективні і особисті послуги	
	L	Землі державного управління	
		Землі освіти	
		Землі оборони	
	N	Землі охорони здоров'я й соціальної допомоги	
	Q	Землі екстериторіальної діяльності	
Землі транспорту, зв'язку	60	Землі підземного і наземного транспорту	1,0
	61	Землі водного транспорту	
	62	Землі авіаційного транспорту	
	63	Допоміжні транспортні послуги	
	64	Землі зв'язку і пошти	1,0
Землі технічної інфраструктури		Землі виробництва газу і електроенергії	0,65
		Землі розподілення і виробництва тепла	
		Землі розподілення, очищення і збору води	

продовження таблиці 4.4

		Землі підприємств, що здійснюють прибирання вулиць, асенізацію й обробки відходів	
Інші землі		Землі зелених насаджень	0,5
		Землі крематоріїв і кладовищ	0,5
		Землі природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення	0,5
		Землі рекреаційного і оздоровчого призначення	0,5
		Землі історико-культурного призначення	0,5
		Землі лісового господарства	0,5
		з площею акваторії до 50га	0,5
		з площею акваторії від 50,1 до 100га	0,4
		з площею акваторії від 100,1 до 150 га	0,3
		з площею акваторії від 200,1 га і більше	0,1
		Резервного фонду і землі запасу і р	0,5
		Землі, зайняті поточним будівництвом	0,5
		Інші відкриті землі в межах населеного пункту	0,1
Землі змішаного використання		Розрахунково	

4.4.4.2 Нормативна грошова оцінка земель с/г призначення.

У відповідності до «Порядку грошової оцінки», землі с/г призначення розраховують шляхом капіталізації диференціального рентного доходу, котрий створювався при виробництві зернових культур й визначався у відповідності до економічної оцінки земель в Україні (проведена в 1988р.). Величина грошової оцінки розраховується як добуток терміну капіталізації та річного рентного доходу, котрий був встановлений на рівні 33 років.

Згідно даних Держгеокадастру району у межах селища Жденієво перебуває 193,00 га земель с/г призначення, з яких 70,60 га – с/г угіддя й

3,12 - зайняті господарськими дворами й прогонами, в тому числі: ріллі – 37,22 га, б/н – 13,13 га, сіножатей – 9,12 га, пасовищ – 8,83 га.

Таблиця 4.5 – Агровиробничі групи ґрунтів а межах селища Жденієво

Шифри агрогруп	Назва агровиробничих груп
181д	Дерново-буреземно-підзолисті глеюваті легкосуглинкові
183г	Дерново-буреземно-підзолисті поверхнево- оглеєні легко суглинкові
185д	Лучно-буроземні середньосуглинкові ґрунти на алювіальних відкладах
185г	Лучно-буроземні глейові легкосуглинкові на делювіальних відкладах
192д	Дерново-буреземно середньолегкосуглинкові щебенюваті

Таксономічні одиниці при проведенні НГО земель - це агровиробничі групи ґрунтів, який приведений вище.

Грошова оцінка одного гектара земель с/г призначення відповідної агрогрупи ($\Gamma_{\text{АГР}}$) на території с. Жденієво обчислюється за формулою:

$$\Gamma_{\text{АГР}} = \Gamma_{\text{сзв}} \times \text{Б}_{\text{АГР}} : \text{Б}_{\text{сзв}}, \quad (4.3)$$

де, $\Gamma_{\text{сзв}}$ – середньозважена грошова оцінка одного гектара відповідного с/г угіддя;

$\text{Б}_{\text{агр}}$ – бал бонітету агрогрупи відносно с/г угіддя;

$\text{Б}_{\text{сзв}}$ – середньозважений бал бонітету відповідного с/г угіддя.

Таблиця 4.6 – Бали бонітетів агрогруп у межах селища Жденієво

Шифр агрогрупи	Бал бонітету			
	рілля	б/н	сінокоси	пасовища
181д	32	25	33	32
183г	27	17	25	26
185д	46	32	50	51
185г	35	15	41	43
192д	32	36	32	33

Тому, НГО одного гектару земель с/г використання в межах селища Жденієво по агрогрупах ґрунтів із урахуванням коефіцієнту індексації складає:

Таблиця 4.7 – Шкала грошової оцінки земель

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка одного гектара угіддя			
	рілля	б/н	сінокоси	пасовища
181д	4 417,3	26 264,2	4 068,6	3 678,2
183г	3 315,0	14 056,2	3 017,4	2 757,1
185д	6 764,0	28 137,4	6 825,7	5 864,4
185г	4 833,4	15 958,4	5383,4	4 714,6
192д	4 1432	33 763,1	3 937,5	3 448,2
Середньозважена оцінка	4 554,0	23 919,1	5 912,2	5 043,2

Визначення середньозваженої вартості одного гектару агрогрупи по населеному пункту обчислюється як сума добутків грошової ціни одного гектара основних агровиробничих груп ґрунтів на частки їх площ по території Жденієво.

Грошова оцінка земель селища Жденієво

У результаті проведення НГО земель селища Жденієво Мукачівського району було визначено:

- базову вартість земель в залежності від рівня освоєння і облаштування території;
- систему локальних коефіцієнтів;
- зональні коефіцієнти;
- грошову оцінку одного гектара земель с/г призначення.

Маючи ці дані, можна провести розрахунок загальної НГО земель селища Жденієво. Основою для розрахунку площі окремих категорій земель була форма б-зем.

Загальна площа земель Жденієво в адміністративних межах складає 193,00 га, забудованих земель – 15,85га, с/г угідь – 70,60 га.

Для визначення НГО забудованих й інших земель, використовують показник базової вартості земель населеного пункту й середньозважений зональний коефіцієнт $KM2_{зв.}$.

Середньозважений коефіцієнт $KM2_{зв.}$ розраховують за формулою:

$$KM2_{зв.} = \Sigma (SI \times KM2I) : \Sigma SI, \quad (4.4)$$

де, SI – площа першої економіко-планувальної зони;

$KM2I$ – значення зонального коефіцієнту для i -тої економіко-планувальної зони.

Добуток базової вартості земель селища (93,51 грн/м.кв.) й середньозваженого зонального коефіцієнту 1,10 дає показник 102,86 грн. на м, кв., котрий можна використати при визначенні НГО окремої категорії земель в селищі Жденієво.

Для визначення НГО с/г угідь використовується середньозважена НГО 1 га відповідних вгідь, яка перемножується на площу вгідь.

Таблиця 4.8 – Нормативна грошова оцінка земель селища Жденієво

№п/п	Категорії земель	Склад категорії земель	Площа, га	Нормативна грошова оцінка земель селища Жденієво тис. грн
1.	Землі житлової забудови	Землі несадибної забудови	41,35	100 836,3
2.	Землі житлової забудови		12,55	6 384,2
3.	Землі промисловості		6,85	3 996,6
4.	Землі комерційного використання		7,73	3 188,6
5.	Землі громадського призначення		6,50	11 149,1
6.	Землі транспорту, зв'язку		5,62	2 562,7

продовження таблиці 4.8

7.	Землі технічної інфраструктури		6,15	3 447,2
8.	Землі рекреаційного призначення		81,65	4115,7
9.	С/г угіддя, з яких:		105,50	40 993,4
	рілля		83,30	30 323,6
	б/ насадження		10,20	4 486,1
	сіножаті		6,15	2 564,4
	пасовища		5,85	1 270,8
10.	Господарські двори, шляхи і прогони		10,1	930,1
11.	Інші землі		15,1	1 896,2
	Всього в адмінмежах селища		193.00	182 638,8

Отже, нормативна грошова оцінка земель різного цільового призначення селища Жденієво складає - **182 638 800** грн.

Землі зелених насаджень, крематоріїв й кладовищ, землі оздоровчого і рекреаційного призначення, землі під водою, з них площею до 30 га, для котрих коефіцієнт функціонального використання КФ рівний 0,6.

4.5. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки згідно Методики 2021 року

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та НГО земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

НГО земельних ділянок може проводитись також на підставі договору, котрий укладається заінтересованими особами у порядку, згідно з законом.

Підставою для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, котрий укладається заінтересованими особами відповідно до закону, а також за рішенням суду.

Характеристика земельної ділянки. Земельна ділянка, котра оцінюється, розташована на території Жденієвської громади Мукачівського району Закарпатської області, призначена для ведення особистого

селянського господарства із земель с/г призначення, з адміністративним центром в селищі Жденієво.

Кадастровий номер 2121555300:05:000:3345, площею - 0, 5600 га. Цільове призначення земельної ділянки - 01.03 для ведення особистого селянського господарства.

Відомості про населений пункт. Жденієвська селищна громада - територіальна громада в Україні, в Мукачівському районі Закарпатської області.

Площа громади - 54,177км², населення – 1 349 мешканців (2022 р.).

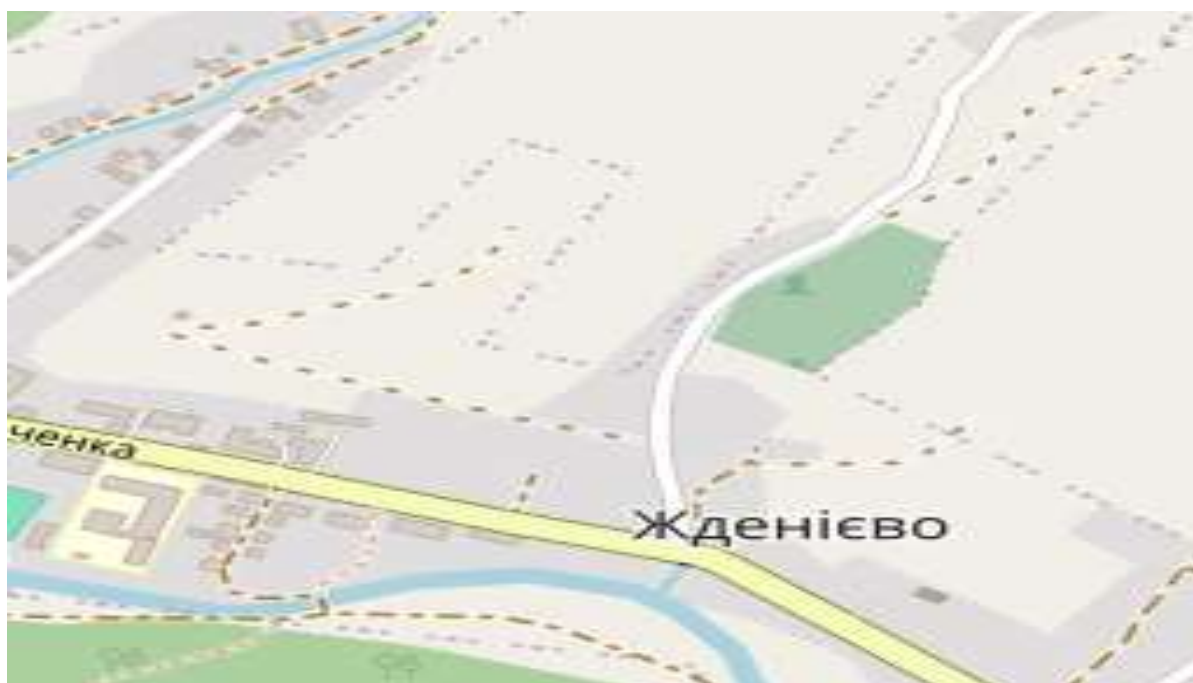


Рис. 1 - Схема розташування Жденієвської селищної громади.

Розрахунок НГО земельної ділянки

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (ЦН) визначається за наступною формулою:

$$ЦН = ПД \times НРД \times КМ1 \times КМ2 \times КМ3 \times КМ4 \times КЦП \times КМЦ \times КНІ, \quad (4.1)$$

де,

ПД - площа земельної ділянки, квадратні метри.

НРД - норматив капіталізованого рентного доходу з одиниці площі згідно із додатком 1;

Таблиця 4.9 – НОРМАТИВИ капіталізованого рентного доходу для земель с/г призначення, земель природно-заповідного і іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного, земель оздоровчого призначення, земель л/г призначення й земель водного фонду (НРД) на 01.01. 2020 р.

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, грн/га
Землі с/г призначення	27520
Землі природно-заповідного і іншого природоохоронного призначення	73815
Землі оздоровчого призначення	47081
Землі історико-культурного призначення	74566
Землі л/г призначення	5976
Землі водного фонду	13210

Отже, РНД=27 520 грн/га.

КМ1 - коефіцієнт, котрий враховує розташування території територіальної громади у межах зони впливу великих міст.

Таблиця 4.10 – КОЕФІЦІЄНТ, котрий враховує розташування території територіальної громади у межах зони впливу великих міст (КМ1)

Місто, що формує зону впливу	Об'єднані територіальні громади, що входять до зони впливу	Коефіцієнт КМ1
Ужгород	Баранинська сільська, Великодобронська сільська, Оноківська сільська, Середнянська селищна, Сюртівська сільська, Ужгородська міська (без м. Ужгорода), Холмківська сільська, Чопська міська Ужгородського району Закарпатської області	1,1

Жденієвська селищна громада входить у зону впливу м. Ужгород.
Отже $KM1 = 1.1$.

$KM2$ - коефіцієнт, котрий враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів.

Для земель **с/г призначення**, земель природно-заповідного і іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель оздоровчого призначення, земель л/г призначення і земель водного фонду, населених пунктів, котрі не зазначені у додатку 4, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, котрий враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів ($KM2$), використовується з значенням 1.

Отже, $KM2 = 1$.

$KM3$ - коефіцієнт, котрий враховує розташування території громади у зонах радіаційного забруднення.

Для територіальних громад, котрі не входять до зон радіаційного забруднення, і земель **с/г призначення**, земель природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель оздоровчого призначення, земель л/г призначення і земель водного фонду коефіцієнт, котрий характеризує розташування території територіальної громади у зонах радіаційного забруднення ($KM3$), застосовується із значенням 1.

Отже, $KM3 = 1$.

$KM4$ - коефіцієнт, котрий характеризує зональні чинники місця розташування земельної ділянки.

Для земель **с/г призначення**, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель оздоровчого призначення, земель л/г призначення й земель водного фонду коефіцієнт, котрий характеризує зональні чинники місця розташування земельної ділянки ($KM4$), використовується з значенням 1.

Отже, $KM4 = 1$.

КЦП - коефіцієнт, котрий враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей ДЗК, визначається відповідно до додатку 8.

Таблиця 4.11 – Цільове призначення земельної ділянки

Код згідно з КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, котрий враховує цільове призначення земельної ділянки (КЦП)
розділ	підрозділ		
Секція А	Землі сільськогосподарського призначення		
01	01.01	Для ведення особистого селянського господарства	1,0

Отже, КЦП =1.

КМЦ - коефіцієнт, котрий враховує особливості використання земельної ділянки у межах категорії земель за основним цільовим призначенням, для земель с/г призначення приймається – 1.

Отже, КМЦ =1,0.

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

Отже, КНІ =1,1.

Розрахунок:

$$\text{ЦН} = \text{ПД} \times \text{НРД} \times \text{КМ1} \times \text{КМ2} \times \text{КМ3} \times \text{КМ4} \times \text{КЦП} \times \text{КМЦ} \times \text{КНІ}$$

$$\text{ЦН} = 5\,600 \times 2,7520 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 = 18\,647,55 \text{ грн.}$$

НГО земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства на території Жденієвської селищної громади Мукачівського району Закарпатської області (Кадастровий номер 2121555300:05:000:3345), площею-0, 5600 га, становить – 18 647, 55 грн., в розрахунку 3,32 гривні за квадратний метр.

Таблиця 4.12 – Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки	Закарпатська область Мукачівський район Жденіївська селищна громада
Категорія земель за основним цільовим	Землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення земельної ділянки	01.01 Для особистого селянського господарства
Кадастровий номер	2121555300:05:000:3345
Площа земельної ділянки, ПД, кв.м.	5 600
НРД грн./м.кв.	2,7520
КМ1	1.1
КМ2	1
КМ3	1
КМ4	1
КЦП	1
КМЦ	1
КНІ	1.1
Нормативна грошова оцінка, грн./кв.м	3.32
Нормативна грошова оцінка, грн.	18 647, 55

Отже, в кваліфікаційній роботі проведено нормативну грошову оцінку земельної ділянки (за Методикою 2021 року) із земель сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства на території Жденієвської селищної громади Мукачівського району Закарпатської області.

В кінцевому результаті була визначена вартість даної земельної (кадастровий номер 2121555300:05:000:3345) - ділянки площею 0,5600 га. склала – 18 647, 55 гривень, що в розрахунку на квадратний метр складає - 3,32 грн.

4.6. Розгляд, погодження й затвердження матеріалів НГО земельних ділянок

У відповідності до пункту 1.8 “Порядку грошової оцінки.....” технічна документація з НГО земель селища Жденієво Мукачівського району Закарпатської області розглянута й погоджена селищною радою, відділом

держгеокадастру і містобудування, житлово-комунального господарства і архітектури району.

За поданням й погодженням комісії з НГО, згідно до Закону України “Про оцінку земель”, дані оцінки земель затверджені рішенням Жденіївської селищної ради.

Затверджені дані є базою для справляння податку за власність й користування землями, у тому числі орендної плати й регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, котрі передбачені законодавством.

5. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельна ділянка, загальною площею 0,0795 га, кадастровий номер 2121555300:01:001:0005, цільове використання: для ведення особистого селянського, господарства.

Місцезнаходження: Закарпатська область, Мукачівський район, селище Жденієво. Форма власності: приватна. Власник: Ходанич Андрій Арпадович. Рельєф ділянки – спокійний та рівнинний. Наявні інженерні комунікації відсутні. Сервітутів і обмежень – немає.

Селище Жденієво розташоване на території Закарпатської області та адміністративно входить до складу Мукачівського району цієї області. Згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць й територій територіальних громад України, населений пункт Жденієво має код UA21040090010034849.



Рис. 2 – Місце розташування об'єкта оцінки

Вартість земельних ділянок у районі розташування об'єкта оцінки у середньому знаходиться в діапазоні від 25 до 230 у. о. за одну соту. в залежності від розташування, стану об'єкта нерухомості, від наявності комунікацій й інших ціноутворюючих чинників.

5.2. РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА. ВИКОРИСТАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ ВАРТОСТІ ОЦІНЮВАНОВОГО ОБ'ЄКТУ

Порівняльний (ринковий) підхід

Ринковий підхід - є одним із трьох підходів до оцінки, який застосовують при встановленні ринкової вартості нерухомості.

Як об'єкти-аналоги використовують об'єкти нерухомості, котрі належать до одного з оцінюваних об'єктів сегменту ринку й порівнюють до нього за ціноутворюючими чинниками. При цьому для усіх об'єктів нерухомості, який включає оцінюваний, ціноутворення по кожному із вказаних чинників має бути однаковим.

Цей підхід передбачає, що ринок встановлює ціну на оцінюваний об'єкта нерухомості тим же самим чином, що й для порівнянних об'єктів-аналогів, котрі були продані недавно на даному сегменті ринку. Виходячи із цього, можна зробити наступні висновки.

1. В основі ринкового підходу лежить принцип заміщення, котрий інтерпретується в даному випадку наступним способом: раціональний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за ту, за яку може бути придбана аналогічна нерухомість однакової корисності, й, отже, ціна, заплачена за схожі чи зіставні об'єкти, мають відображати ринкову вартість об'єкта нерухомості, котрий оцінюють.

2. Ринковий підхід застосовують, коли є інформація про відносно недавні, надійні угоди чи пропозиції з об'єктами-аналогами, котрі є основою для аналізу. Для тих об'єктів нерухомості, для котрих можливо підібрати достатню кількість порівнювальних продажів, ринковий підхід є найкращим індикатором ринкової вартості.

3. Оскільки даний підхід заснований на інформації, яка заснована на ринкових даних, в основі цього підходу лежить не тільки принцип заміщення, а й

принципи попиту й пропозиції, пропорційності, зміни й очікування. Принцип вкладу для визначення кількісного значення коригування є визначальним.

При використанні даного методу коригувань кожен об'єкт-аналог порівнюють з об'єктом оцінки за ціноутворюючим чинником, виявляють відмінності об'єктів по цих чинниках, і ціна об'єкта-аналога чи її питомий показник коригується за виявленими відмінностей з ціллю подальшого визначення вартості оцінюваного об'єкту. Коригування по кожному елементу порівняння ґрунтується на принципі вкладу даного елементу у вартість об'єкта.

В загальному ринковий підхід вимагає здійснення таких етапів:

- вивчення ринку і вибір об'єктів нерухомості, які найбільш порівнянні з оцінюваним об'єктом і можуть бути реалізованими об'єктами аналогами для об'єкта оцінки.
- збір і перевірка точності й достовірності інформації відносно кожного з обраних об'єкту-аналогу;
- вибір одиниць порівняння об'єкту оцінки й кожного об'єкта-аналогу за усіма елементами порівняння;
- розрахунок коригування і коригування значень цін продажів по кожному порівняльному об'єкту у залежності від співвідношення характеристик об'єкта оцінки й аналога;
- узгодження скоригованих цін об'єктів-аналогів й визначення показника вартості об'єкта оцінки.

Велике значення має правильне внесення поправок та наявні дані про ціни, при визначенні вартості об'єкта оцінки. Розрахунок величини коригування передбачає використання відповідних методів розрахунку цих коригувань. Є цілий ряд такого роду методів.

Враховуючи дані обставини, приймаємо рішення здійснити розрахунки ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, котрий базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Відповідно до методичного підходу, котрий базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість оцінюваної ділянки буде визначено

на рівні цін, котрі склалися на ринку. При цьому сама вартість земельних ділянок буде визначена шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, котрі враховують існуючі відмінності в умовах угод й характеристиках земельних ділянок, котрі мають вплив на їх вартість.

Якщо властивості зіставлених ділянок перевищують чи поступаються відповідним параметрам ділянки, котра оцінюється, то їх фактична ціна має бути відповідно зменшена чи збільшена. Приведені у такий спосіб ціни продажу дозволяють визначити вартість одиниці площі оцінюваної земельної ділянки, котра оцінюється.

Поправки, котрі будуть застосовані у рамках порівняння об'єктів будуть прийняті у вигляді відсотків чи у вигляді грошових сум, або шляхом комбінацій зазначених способів. Вартість одиниці площі оцінюваної ділянки буде визначатись як модальне чи медіанне значення одержаних результатів.

За основу визначення вартості об'єкта оцінки, методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, будуть прийняті ціни продажу тих ділянок, котрі за чинниками, що впливають на їх вартість, достатньо збігаються із ділянкою, котра оцінюється. Тому, з запропонованих у період виконання робіт з оцінки об'єкта, було відібрано найбільш типові пропозиції, котрі можна розглядати в якості аналогів земельних ділянок, що оцінюються.

Для визначення узагальнених характеристик, підібраних до порівняння земельних ділянок, нами було здійснено опитування спеціалістів ріелторських компаній і в деяких випадках безпосередньо власників земельних ділянок, котрі пропонували їх до продажу. Одержані, на підставі проведеного опитування, загальні характеристики земельних ділянок були узагальнені.

На дату оцінки виконавцем, з запропонованих на ринку земельних ділянок, було відібрано чотири земельні ділянки, котрі можливо розглядати, як аналоги оцінюваних ділянок. У якості вихідних даних, нами було використано спеціалізовані періодичні ріелторські видання.

Для розрахунку вартості за даним підходом нами були використано дані по пропозиціях на об'єкти нерухомого майна з наступних джерел: <https://dom.ria.com>, olx.ua, www.real-estate.lviv.ua і ін.

Враховуючи вище зазначені чинники нами була знайдена інформація про пропонування до продажу земельних ділянок, котрі розташовані неподалік від об'єкта оцінки з аналогічним цільовим використанням.

Дані про земельні ділянки з аналогічним функціональним використанням наведені у таблиці 5. 1.

Таблиця 5.1 – Ділянки - аналоги за однаковим функціональним використанням

ана- логи	Адреса	Джерело інформації	Ціна пропозиції, дол. США	площа діл., м ²	Вартість 1 м ² , грн
1	Закарпатська область, Мукачівський район, с.м.т.. Жденієво	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemlya-v-karpatah-komertsynogo-priznachenn-volovetskiy-r-n-s-zhdenvo-IDLowkL.html	3000	450	0,89
2	Закарпатська область, Мукачівський район, с.м.т.. Жденієво	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-v-karpatah-IDXWkA0.html	4500	550	1,62
3	Закарпатська область, Мукачівський район, с.м.т.. Жденієво	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemelna-dlyanka-20-sot-zhdenvo-zakarpatska-oblast-IDSFPOz.html	5000	570	2,2
4	Закарпатська область, Мукачівський район, с.м.т.. Жденієво	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodatsya-zemelna-dlyanka-13-sotih-IDVW20m.html?reason=extended_search_extended_distance	3500	600	1,75

Коригування на можливість поступки продавця у ціні продажу об'єкта. В якості вихідних даних, використовувалась інформація про ціни пропозиції до продажу об'єктів нерухомості. Враховуючи те, що ціна пропозиції, зазвичай, не є кінцевою величиною за якою укладається угода (присутній торг між продавцем і покупцем), справедливим буде скоригувати вищеприведені показники. Величина найбільш ймовірної поступки продавця у ціні знаходиться у межах (–) 7-12 % від попередньо заявленої ціни продажу. Однак в теперішніх умовах на звичайні закони ринку має вплив існуюча ситуація на ринку.

В нашому випадку, для відповідного відображення ринкової ціни продажу об'єкта ми вважаємо справедливим, для коригування усіх показників вартості, прийняти значення на рівні мінус (–) 12 %.

Коригування на відмінності у даті продажу (різниця у часі між операціями з продажу, котра пов'язана зі зміною ринкових умов). Джерелом вихідної інформації, у проведених розрахунках, є поточні дані про ціни пропозицій до продажу на ринку подібних об'єктів нерухомості, які опубліковані в спеціалізованих періодичних ріелторських виданнях станом на дату оцінки. Виходячи з вищенаведеного, коректування по даному чиннику не проводилось.

Коригування на відмінності в експозиції ринку (продаж земельних ділянок вільний – умови типові; ліквідаційний чи вимушений продаж; чи продаж при позбавленні власника права викупу застави). Деякі, прийняті до порівняння, аналоги мають звичайні умови продажу, а деякі продаються дуже терміново. Виходячи з вищенаведеного, коригування по даному чиннику не проводилось.

Коригування на локальне місце розташування земельної ділянки у межах населеного пункту. Коригування на місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, котре виникає унаслідок різної інвестиційної привабливості.

Коригування на особливості конфігурації земельної ділянки. Форма будь-якої ділянки земної поверхні є «властивістю» місця, де розташовано земельну ділянку і однією з важливих характеристик її цінності. Поправка за даним чинником не застосовувалась, тому що всі об'єкти мають просту конфігурацію.

Розмір земельної ділянки. Один з ціноутворюючих чинників земельної ділянки – це її загальна площа, котра безпосередньо впливає на її ринкову вартість. Відомо те, що чим більша площа земельної ділянки, тим зазвичай менші затрати на її впорядкування. В міру збільшення загальної площі, середня вартість одиниці площі земельної ділянки знижується по кривій еластичного попиту.

На практиці, при здійсненні оцінки, застосовують емпіричну формулу залежності ринкової вартості від площі об'єкту оцінювання:

$$\Delta ЦПР = ((SO_{пор.}/SO_{оц})^{0,1}) \times 100, \quad (5.1)$$

- де $\Delta ЦПР$ – розмір поправки у % до ціни продажу об'єкта порівняння у залежності від його площі (%);
- $SO_{пор.}$ – площа об'єкту порівняння (кв.м.);
- $SO_{оц.}$ – площа об'єкту оцінки (кв.м.).

Коригування на цільове призначення. Вартість земельної ділянки завжди залежить від її цільового використання. У нашому випадку, для об'єктів порівняння, було вибрано ділянки за можливим подібним цільовим використанням.

Розрахунок вартості земельної ділянки проведено в таблиці 5.2.

Таблиця 5. 2 - Розрахунок вартості земельної ділянки

Показник	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
Район	Мукачівський р-н.	Мукачівський р-н.	Мукачівський р-н.	Мукачівський р-н.
Адреса	с.м.т. Жденієво	с.м.т. Жденієво	с.м.т. Жденієво	с.м.т. Жденієво
Джерело	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemlya-v-karpatah-komertsynogo-priznachenn-	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-zemelnu-dlyanku-v-karpatah-IDXWkA0.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zemeln-a-dlyanka-20-sot-zhdenovo-zakarpatska-oblast-IDSFPOz.html	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodat-sya-zemelna-dlyanka-13-sotih-IDVW20m.html?reason=extended
Об'єкт	земельна ділянка	земельна ділянка	земельна ділянка	земельна ділянка
Характеристика				
Вартість \$	3000	4500	5500	3500
Площа (га)	0,34	0,25	0,25	0,20
зем. поліпшення	непридатний будинок	відсутні	відсутні	відсутні
Правовий статус зем. ділянки	приватизована	приватизована	приватизована	приватизована
Цільове призначення зем. діл.	особисте селянське господарство	для садівництва	житлова забудова	житлова забудова
Фіз. характ. ділянки	рівна	рівна	рівна	рівна
Комунікації	світло і вода	світло і вода	поруч електрика	електрика біля ділянки і вода з каналізацією
Розрахунок вартості				
Площа, м ² .	3400,00	2500,00	2550,00	250,00
Вартість, грн./м ² .	0,87	1,61	2,02	1,77
оригування на торг	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на площу	1,15	1,11	1,11	1,09
Дата пропозиції	21.08.2025	21.08.2025	21.08.2025	21.08.2025
Коригування за наявності земельних поліпшень	1,00	1,00	1,00	1,00
Коригування на правовий статус	1,00	1,00	1,00	1,00

продовження таблиці 5.2

Коригування на цільове використання	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на місце розташування	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на відмінність у фізичних характеристиках	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на наявність комунікацій	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на транспортну доступність ділянки	0,82	0,82	0,82	0,82
Коригування на відмінність в оточенні ділянки	0,82	0,82	0,82	0,82
Загальне коригування	0,26	0,26	0,26	0,26

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельна ділянка, загальною площею 0,0795 га, кадастровий номер 2121555300:01:001:0005, цільове використання: для ведення особистого селянського, господарства.

Місцезнаходження: Закарпатська область, Мукачівський район, селище Жденієво. Форма власності: приватна. Власник: Ходанич Андрій Арпадович. Рельєф ділянки – спокійний та рівнинний. Наявні інженерні комунікації відсутні. Сервітутів і обмежень – немає.

5.3. Інтерпретація одержаних результатів

При оцінці земельної ділянки згідно загальноприйнятих норм та визначеною методологією, було використано ринковий методичний підхід за методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, котрі склалися на ринку землі.

Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок ґрунтується на посиранні, що суб'єкти на ринку землі здійснюють угоди купівлі-продажу за аналогією, яка оснований на інформації про аналогічні угоди. Звідси видно, що цей метод по суті вказує на припущення, що розумний покупець, за виставлений на

продаж об'єкт заплатить не більшу суму, чим та, за котру можна придбати аналогічний по придатності і якості об'єкт нерухомості.

Вартість земельної ділянки була визначена шляхом внесення поправок до фактичних цін пропозицій щодо продажу подібних земельних ділянок, котрі враховують відмінності в умовах характеристик і угод, які впливають на вартість. Отже, виходячи з вище приведених розрахунків, цілком обґрунтовано можна стверджувати, що визначена вартість методом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, дає досить аргументовані результати й цілком відповідає ринковій вартості.

Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки – земельної ділянки, загальною площею 0,0795 га, кадастровий номер 2121555300:01:001:0005, цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства, за адресою: закарпатська область, Мукачівський район, селище Жденієво, станом на дату оцінки 09 вересня 2025 р. складає (без урахування ПДВ):

235 000 (двісті тридцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок.

5.4. Вимоги до складання звіту з експертної грошової оцінки

Оцінювач, котрий укладає та підписує звіт, засвідчує, що:

- викладені у цьому звіті факти вірні і відповідають дійсності;
- зроблений аналіз, отримані висновки й висловлені думки, дійсні тільки у межах, які обговорювались у цьому звіті, обмежуючих умов і допущень, і є власним, професійним аналізом;
- оцінювач не має на даний час, ні в майбутньому, якого-небудь інтересу у об'єкті власності, що є предметом цього звіту;
- оцінювач не повинен мати власної зацікавленості й упередженості по відношенню залучених сторін;
- винагорода оцінювача в ніякій мірі не повинна бути пов'язаною з розрахунком заздалегідь визначеної ціни, або тенденції у розрахунку вартості на

користь клієнта з сумою оцінки вартості, з досягненням заздалегідь обговореного результату;

➤ завдання на оцінку вартості не ґрунтувалося на умові визначення обговореної чи мінімальної ціни;

➤ жодна особа, окрім тих, котрі підписали даний звіт, не надавала професійного сприяння оцінювачам, котрі підписали цей звіт;

➤ оцінювач засвідчує, що складений Звіт повністю відповідає положенням Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», вимогами Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»;

➤ роботи по визначенню вартості об'єкта проведені згідно норм Кодексу професійної етики Українського товариства оцінювачів, який був затверджений Протоколом Ради УТО від 12.12. 2004 р. № 46.

Звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок складається з наступних відомостей:

- назви об'єкту оцінки й місця розташування земельної ділянки, дати оцінки, найменування оцінювача і замовника, їх місце розташування, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб, ідентифікаційні номери - для фізичних осіб ПІБ, паспортні дані,
- мети здійснення оцінки й обґрунтування вибору відповідної бази визначення вартості;
- основні передумови, обмеження і припущення відносно застосування результатів оцінки;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінювання;
- розрахунок вартості оцінюваного об'єкта за обраними методичними підходами й узгодження одержаних результатів;
- аналіз і опис зібраних, використаних вихідних даних;
- сертифікація оцінки;

- висновок про вартість оцінюваного об'єкту, котрий підготовлений на підставі ринкового аналізу одержаних результатів оцінки за обраними методичними підходами й ринковими даними.

Термін чинності звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок складає шість місяців з дати оцінки.

Звіт підписується оцінювачами, котрі безпосередньо здійснювали оцінку, й скріплюється підписом і печаткою керівника суб'єкту оціночної діяльності, готується у двох й більше примірниках, один з котрих зберігається в оцінювача, а інші видають замовнику.

6.ЗАСТОСУВАННЯ ДАНИХ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Визначення розміру земельного податку

В Україні оподаткування встановлюється і регулюється у відповідності до Закону України “Про системи оподаткування”. Земельний податок регулюється відповідними правовими нормами Закону України “Про плату за землю”. В статті 1 Закону вказано, що податок – це обов’язковий платіж, котрий справляється з фізичних й юридичних осіб за користування земельними ділянками, оскільки користування землею в нашій державі є платним.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель тощо.

Плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів відносно раціонального використання і охорони земель, відшкодування втрат власників землі й землекористувачів, підвищення родючості ґрунтів, котрі пов’язані із господарюванням на землях гіршої якості, ведення ДЗК, здійснення моніторингу земель та землеустрою, розвитку інфраструктури населених пунктів.

Суб’єктом плати за землю є власник землі й землекористувач, з них і орендарі.

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів.

Розмір земельного податку залежить від цільового призначення земельної ділянки та від виду діяльності власника землі і землекористувача.

Закон України “ Про плату за землю ” передбачає різноманітні методики, котрі покладено в основу визначення розміру ставки земельного податку із земельних ділянок різного цільового призначення, оскільки різні

види діяльності на землях можуть створювати різні умови для створення обліку капіталу.

Ставка податку – це законодавчо розрахований річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки.

У відповідності до статті 6 ЗУ “Про оплату за землю ” ставка земельного податку з 1 га сі/г угідь встановлюється в відсотках щодо грошової оцінки.

За даним принципом справляється земельний податок з с/г угідь, котрі використовуються за цільовим використанням, незалежно від того, до котрої категорії земель вони відносяться.

Таблиця 6.1. - Ставки земельного податку для фізичних осіб

Категорії земель	Ставки податку
ділянки, НГО яких проведено	не більше 3% від НГО
землі загального користування	не більше 1% від НГО
сільськогосподарські угіддя	не менше 0,3% та не більше 1% від НГО
лісові землі	не більше 0,1% від НГО

Розрахунок нормативної грошової оцінки та розмір орендної плати відведеної земельної ділянки наведений в таблиці 6.2.

Таблиця 6.2

Розрахунок нормативної грошової оцінки та розмір орендної плати

№ п/п	Показник	Одиниця виміру	Значення показника
1	Площа земельної ділянки	м ²	4288
	в т. ч за угіддями:	м ²	-
2	під сіножатями	м ²	4288
3	Витрати на облаштування території	грн/м ²	15,115
4	Базова вартість 1м.кв.	грн/м ²	60,43

5	Економіко-планувальна зона		сьома
6	Значення коефіцієнта Км2		1,31
7	Вартість 1м. кв. в межах зони	грн/м ²	79,16
8	Функціональне призначення		комерційне
9	Коефіцієнт функціонального використання Кф		2,50
10	В зоні пішохідної доступності до громадського центру	коефіцієнт	1,15
11	В зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	коефіцієнт	1,05
12	Нормативна грошова оцінка 1м ² земельних ділянок	грн/м ²	238,97
13	Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки	грн	1 024 721,30
14	Величина орендної плати (3%)	грн/	30 741,764

Отже, величина орендної плати за земельну ділянку для комерційного використання на території селища Жденієво Мукачівського району Закарпатської області складає 30 741,764 гривень за рік, тобто 3 % від загальної грошової оцінки цієї земельної ділянки.

Також проведено нормативну грошову оцінку земель селища Жденієво, яка склала 182 638 800 гривень.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод відносно земельних ділянок.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки площею 0,0795 га для ведення особистого селянського господарства в селищі Жденієво на дату оцінки становить 235 000 гривень.

7.ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Сільськогосподарська діяльність суспільства, спрямована на вирощування необхідної кількості екологічно чистих продуктів харчування, супроводжується руйнівним впливом на основні екологічні чинники довкілля: землю, воду, повітря, природні фіто- і зооценози, Природні екологічні системи здатні до самоочищення, вони мають певну буферність стосовно побічних включень і несприятливих впливів на навколишнє середовище. Але буферність не є безмежною, вона діє лише у певних, обмежених рамках, має обмежену ємність. Штучне насичення довкілля шкідливими для природної екосистеми речовинами в кількості, яка перевищує її буферну здатність до очищення, руйнування динамічної рівноваги, що встановилися в процесі еволюції Землі, сприяє погіршенню довкілля, руйнування природних ресурсів. Отож технології вирощування сільськогосподарських культур, які включають в себе обробіток ґрунту, використання неорганічних добрив, хімічних засобів боротьби з шкідниками і хворобами і т.д., повинні опрацьовуватись з глибоким знанням справи, науково обґрунтовано, щоб зберегти життєве середовище екологічно чистим, придатним для життєдіяльності людини.

Земля – єдина універсальна умова життя, комора мінерально-сировинних ресурсів, природна основа виробництва, а в сільському господарстві – основний його засіб. Як продукт природи і природне тіло без залучення до виробництва вона мертва, безплідна.

Всі природні компоненти ландшафтної сфери, а саме рельєф, гірські породи, води, ґрунти, рослинний і тваринний світ знаходяться у внутрішньому взаємозв'язку і розвитку, як одне ціле вони вивчаються самостійною галуззю фізичної географії – ландшафтознавством. Всі природні компоненти ландшафтної сфери несуть слід антропогенної діяльності.

Враховуючи значне перетворення ландшафтів нашої країни, останнім часом все більше увага приділяється визначенню рівня антропогенної

перетвореності ландшафтів, плануються і розробляються заходи по перетворенню їх в природній стан.

Найбільших змін ландшафти зазнали під впливом меліорації земель, тому оцінка структурних змін в ландшафтах під впливом меліоративних заходів повинна включати характеристику і аналіз ступеня диференціації і змінюваності, розчленованості і строкатості, ступінь якісної диференціації ландшафту характеризують контрастністю. Ряд вчених для такої характеристики пропонує використовувати шкалу контрастності ґрунтів, об'єднання їх в агрогрупи.

Крім того, доцільно розрахувати коефіцієнт неоднорідності ґрунтового ареалу, ранжуючи компоненти за показниками ступеня перетворення, визначаючи загальний індекс антропогенного перетворення. Оцінка структурних змін в ландшафтах під впливом меліоративних заходів повинна починатись з розрахунку показників характеристик елементарних ґрунтових ареалів, тобто агрогруп ґрунтів, типів земель, сільськогосподарських земель.

Розробка землевпорядних схем, впровадження їх через комплекс проектів призводить до глибоких змін природних і сільськогосподарських ландшафтів. В даний час відсутні зведені наукові роботи та методичні рекомендації по складанню ландшафтно-екологічної документації, тому можна запропонувати такі вихідні положення прикладного аналізу ландшафтно-неоднорідності земельного фонду при землевпорядкуванні:

- 1) в сільськогосподарській практиці важливо врахувати основну умову ландшафтно-екологічного підходу – збалансоване співвідношення між використанням, збереженням і покращенням конкретного виду ґрунтів при оптимальному використанні потенційних можливостей самих ландшафтів;

- 2) в конкретному районі необхідно ув'язувати спеціалізацію, агротехніку, різні види сільськогосподарських меліорацій з особливостями прояву ландшафтно-неоднорідності, стійкості їх змін в протіканні геохімічних і біофізичних процесів;

3) створені ландшафти функціонують і розвиваються у відповідності з природними закономірностями;

4) природні ландшафти і сільськогосподарське виробництво взаємозв'язані і являють собою єдину ландшафтно-сільськогосподарську систему;

5) при інтенсивному сільськогосподарському використанні земельного фонду, коли рівновага в ландшафті підтримується штучно. Особливо важливі: розробка і здійснення на практиці заходів, спрямованих на попередження можливих негативних наслідків використання земель;

6) аналіз ландшафтної неоднорідності земельного фонду необхідно розглядати як багатфункціональний процес.

Аналізуючи природні умови для потреб землевпорядкування, поряд з впливом антропогенних факторів необхідно враховувати і природні тенденції розвитку ландшафтів, можливість прояву несприятливих природних процесів для сільського господарства (заболочення, засолення). Останні діють повільніше але масштабніше.

Раціональним можна рахувати такий вплив, при якому забезпечується правильний ресурсобіг, розширення відтворення природних ресурсів, ландшафтів.

7.1 Аналіз екологічного стану господарства.

7.1.1 Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів.

Землі смт. Жденієво розташовані в південно-західній частині Закарпатської області, центральній частині Воловецького району на віддалі 12 км від районного центру м. Воловець, 32 кілометри від залізничної станції м. Ужгород.

За матеріалами економічної оцінки земель, проведеної у 1988 році територія сільської ради відноситься до п'ятого земельнооціночного району.

На території сільської ради основним землекористувачем є СТОВ “Хлібороб”

Для сільської ради характерна порівняно не значна строкатість ґрунтового покриву, обумовлена відносно однотипними природними факторами.

Територія сільської ради віднесена до другого центрального агрокліматичного району. Цей район характеризується наступними показниками: середньомісячна температура коливається в межах від $-5,4^{\circ}$ (січень) до 19° (липень), середньорічна температура $+7^{\circ}$. Абсолютний максимум температури повітря $+37^{\circ}$, абсолютний мінімум -32° .

Середній із абсолютних мінімумів становить -25°C .

Сума температур понад $+10^{\circ}$ становить 2620° . Тривалість періоду з середньодобовими температурами понад 5° становить 205 діб, понад 10° – 165 днів. Дата переходу температури через $+5^{\circ}\text{C}$ припадає весною на 7-8 квітня, восени – 28-29 жовтня.

Середня кількість атмосферних опадів за рік становить за багаторічними даними 544 мм, з випаданням їх з квітня по жовтень 400 мм, з листопада по березень – 144 мм, середньомісячна кількість опадів становить 45,8 мм, найбільше опадів випадає в літні місяці (червень, липень – 72-74 мм).

Для даного району характерні несприятливі північно-східні та північні вітри, які обумовлюють найбільш низькі температури. Південно-західні і південні вітри зимового періоду часто приносять відлиги.

Гідрологічна сітка на території сільської ради представлена річкою Латориця, а також невеличкими безіменними струмками, що протікають по днищах балок, де підґрунтові води виходять на поверхню.

У зв'язку з розчленованістю рельєфу балками і неоднаковою геологічною будовою, умови зволоження території різноманітні. Глибина залягання ґрунтових вод на землях сільської ради коливається від одного до 30 метрів.

Під впливом різноманітних факторів ґрунтоутворення на території сільської ради сформувались різні за генезисом ґрунти.

Ґрунтовий покрив представлений ясно-сірими, сірими та темно-сірими опідзоленими ґрунтами.

На незначних площах залягають їх глеюваті і глейові відміни. По днищах балок намиті лучні та лучно-болотні ґрунти.

Приймаючи до уваги різноманітність механічного складу ґрунтоутворюючих і підстилаючих порід, ґрунтові види розділені на менші таксономічні одиниці – різновидності та розряди.

Після остаточної камеральної обробки з урахуванням лабораторних аналізів, номенклатурний список представлений 28-ма ґрунтовими відмінами і 1-ю відміною не ґрунтових утворень.

В минулому майже вся територія сільської ради була вкрита дубово-грабовими лісами, особливо на високих елементах рельєфу, про що свідчать поширені тут опідзолені сірі лісові ґрунти та значні лісові масиви, що і до нині збереглися на території.

За флористичним районуванням описана місцевість віднесена до Карпатсько-Північно-Балканської провінції.

7.1.2. Водні ресурси господарства, їх стан та охорона.

Вода – один із найважливіших екологічних чинників, без якого життя неможливе.

Для забезпечення населення якісною водою, придатною для пиття і господарських потреб та попередження забруднення джерел поверхневих і підземних вод, законодавством України встановлені санітарно-захисні зони.

З цією ж метою встановлені санітарно-захисні зони навколо кладовищ. В даному земельному масиві не видержано санітарних зон між населеним пунктом і господарськими дворами, оскільки територія села вже сформована.

З метою створення та підтримання сприятливого водного режиму, поліпшення санітарного стану річок і водоймищ, охорони від замулювання продуктами ерозії ґрунтів від забруднення, а також запобігання інших шкідливих дій на території господарства встановлені природоохоронні зони і

прибережні смуги малих річок, водоймищ, каналів, тощо.

Прибережні смуги встановлені для річки Ковбасна - 50м та невеликого струмка який протікає на території сільської ради шириною 20 м. Також біля меліоративних каналів було відведено з ріллі 9.3 га.

В межах водоохоронних зон заборонено:

- застосування авіації з метою внесення отрутохімікатів для боротьби з шкідниками;
- будівництво сховищ для зберігання мінеральних добрив і пестицидів;
- використання пестицидів, на які не встановлено гранично допустимі концентрації;
- будівництво тваринницьких комплексів без забезпечення підвищеної очистки стічних вод.

В межах прибережних смуг забороняється:

- систематичне розорювання ріллі, сінокосів, пасовищ;
- застосування отрутохімікатів;
- випас худоби та організація літніх таборів для худоби;
- оранка, дискування, фрезування землі на відстані ближче 3 метрів від бровки русла.

На території охоронних зон та прибережних смуг необхідно:

- 1) суворо дотримуватись вимог щодо першочергового впровадження комплексу протиерозійних заходів, особливо по залуженню та створенню прируслових насаджень;
- 2) забезпечувати запобігання доступу забруднених стічних вод з території виробничих центрів, господарських дворів в русла річок, струмків;
- 3) поліпшувати захисні функції трав'янистою та деревно-чагарникової рослинності ґрунтозахисного і водоохоронного значення.

7.1.3 Охорона атмосферного повітря

Третім найважливішим екологічним чинником, який потребує

охорони та систематичного контролю за його станом, є атмосферне повітря. Найбільшими джерелами забруднення у сільськогосподарських підприємствах найчастіше зустрічаються такі: викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві, викиди промислових та побутових підприємств – котелень, цехів з переробки сільськогосподарської продукції, випаровування в повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, зокрема при несвоєчасній очистці приміщення та неправильному зберіганню гною, випаровування нафтопродуктів при неправильному їх зберіганні та використанні, втратах на машинних дворах, у майстернях, сховищах пального і мастил, накопичення у тваринницьких приміщеннях аміаку, вуглекислого газу та шкідливих мікроорганізмів при відсутності належної вентиляції.

7.1.4 Стан охорони і примноження флори і фауни

Рослинний і тваринний світ є важливим біотичним чинником впливу на екологічні системи довкілля. Екологічна ситуація як у в державі, так і в районі, незважаючи що більшість великих промислових підприємств на даний час не є основними забруднювачами довкілля, все-таки непомітно погіршується. Особливе занепокоєння в сільській раді яке в певній мірі має відношення до рослинного та тваринного світу, викликають водойми які перетворюються у стічні канами, втрачають свою водність і геометричні параметри, а (сільські ставки) стають вогнищем антисанітарії.

Практично “стихійним лихом “ яке охоплює не лише населені пункти сільської ради, але і саме господарство яке розташовується в даному регіоні – є утворення диких сміттєзвалищ, що в свою чергу погіршує умови існування тваринного світу, приводить до загибелі рослинної флори .

Зусилля уряду та органів місцевої влади є недостатнім для вирішення нагальних екологічних проблем які склалися в даній сільській раді та і взагалі в районі в першу чергу з причин недостатнього фінансування екологічних програм та заходів які є наміченими в даному господарстві. Водночас зарубіжний та й власний досвід свідчить про те, що певні

екологічні проблеми можна вирішити і реалізувати за участю громадськості, місцевих громад, за підтримки влади, підприємців, фінансових та комерційних структур, цільових фондів тощо.

Надзвичайно великий вплив на екологічну ситуацію у сільській раді, стан охорони і примноження флори і фауни справляє комплекс агротехнічних робіт, які проводяться в господарстві СТОВ “Хлібороб”. Агротехнічні роботи являють собою методи захисту рослин від хвороб та шкідників шляхом внесення органічних та хімічних добрив, але неправильне та понаднормове внесення цих добрив приводить не лише до забруднення навколишнього середовища, а й до загибелі цих же рослин, зниження їх урожайності та до загибелі корисних тварин. Також слід звернути увагу при значних втратах птахів та звірів на час сінокосіння та збирання врожаїв, де частина звірів гине просто під колесами та ріжучими елементами агротехнічних машин.

Отже, для того, щоб не забруднювати навколишнє середовище, сприяти охороні природи та примноженню флори та фауни у даному господарстві та і взагалі по всій території сільської ради, потрібно:

1. Правильно та грамотно вести комплекс агротехнічних заходів.
2. Сприяти збереженню та примноженню птахів та інших тварин, що існують у природному ареалі на території господарства.
3. Проводити різного виду економічні програми, зокрема пропаганди природоохоронних знань, серед працівників господарства, залучення до екологічної освіти широких верств населення, особливо молоді, школярів.
4. Створювати заказники та заповідники невеликих площ з метою охорони рідкісних та зникаючих рослин та тварин.

7.2 Висновки та пропозиції

Екологічна ситуація у сільській раді відображена не у найкращому вигляді. Зокрема слід звернути увагу на халатне відношення до природоохоронних робіт, нераціональному використанні природних ресурсів –

ґрунту, води, повітря, рослинних і тваринних ресурсів, природних копалин, що в свою чергу приводить до забруднення навколишнього середовища, погіршення стану охорони рослинного та тваринного світу, тобто – це все приводить до зниження економічного та екологічного рівня господарства. Для виправлення складної економічної та екологічної ситуації, потрібно більш компетентніше віднестися до проведення природоохоронних робіт, які в свою чергу характеризували б найкращу економічну та екологічну ситуацію в господарстві.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Наявність оцінки земельних ресурсів створює передумови органам місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційними засадами управління розвитком територій, реалізувати свої регулятивні повноваження на основі утворення економічних стимулів й умов ефективного використання земель, створити стійкий фундамент для формування економічної та фінансової бази місцевого самоврядування за рахунок плати за землю.

При виконанні магістерського дослідження на тему: «Застосування даних земельного кадастру та грошової оцінки земель в межах смт. Жденієво Мукачівського району Закарпатської області » проведено аналіз нормативно-правової бази, функціонування земельного ринку, а також з'ясована роль землеустрою й земельного кадастру в цьому процесі.

В кваліфікаційній роботі була проведена нормативна грошова оцінка земель різного цільового призначення селища Жденієво, яка складає - 182 638 800 гривень.

Також у дослідженні, за Методикою 2021 року, проведено грошову оцінку земельної ділянки на території Жденієвської селищної громади Мукачівського району Закарпатської області площею 0,5600 га (кадастровий номер 2121555300:05:000:3345) із земель сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства.

В кінцевому результаті була визначена вартість даної земельної – ділянки, яка склала – 18 647, 55 гривень, що в розрахунку на квадратний метр складає - 3,32 грн.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод відносно земельних ділянок.

Для експертної оцінки використано методичний підхід, котрий базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок на рівні цін, котрі склались на ринку.

Був проведений аналіз відповідного сегменту ринку в частині пропозицій на продаж нерухомості і вже реалізованих угод купівлі-продажу нерухомості, котра найбільш подібна до оцінюваного об'єкту. Цей аналіз був будуваний на вивченні чотирьох пропозицій на продаж об'єктів нерухомості.

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельна ділянка, загальною площею 0,0795 га, кадастровий номер 2121xxxxxx:01:001:0005, цільове використання: для ведення особистого селянського господарства.

Місцезнаходження: Закарпатська область, Мукачівський район, Жденієвська селищна громада. Форма власності: приватна. Власність: приватна. Рельєф ділянки - рівнинний. Наявні інженерні комунікації відсутні. Сервітути і обмеження – також відсутні.

Вартість об'єкта оцінки була визначена на основі ринкового (порівняльного) методичного підходу. Для визначення величини вартості оцінюваного об'єкту нерухомості, в кваліфікаційній роботі був використаний один із класичних підходів оцінки - ринковий, оскільки інші підходи в даному дослідженні не застосовувались. Висновок про величину ринкової вартості об'єкту нерухомості був зроблений за результатами розрахунків за методом зіставлення цін продажу земельної ділянки станом на дату оцінки 09 вересня 2025 р. складає (без урахування ПДВ) 235 000 (двісті тридцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок.

Значна увага в магістерському дослідженні відводиться охороні навколишнього середовища.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- 1) Конституція України //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.3-30.
- 2) Земельний кодекс України. №2768-III від 25 жовтня 2001 року.
- 3) Про плату за землю” Закон України. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.197-“
- 4) “Про основи містобудування”. Закон України Відомості Верховної Ради України, № 52, 29.12.92.
- 5) “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Указ Президента України від 19 січня 1999 року № 32/99
- 6) "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531
- 7) “Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення”, затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах 8 липня 1999 року № 72.//Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с
- 8) Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)” Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.385-391.
- 9) "Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", затверджений наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування й архітектури, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук 27 листопада 1995 року № 76/230/325/150 з урахуванням змін і доповнень до розділу 3

цього Порядку, затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук 15 квітня 1997 року № 46/131/63/32 і зареєстрованим Міністерством юстиції України 29 жовтня 1997 року № 511/2315. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.391-432.

10) Порядок проведення індексації грошової оцінки Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2000 р. № 783.

11) Еталон технічної документації грошової оцінки земель м. Бровари Київської області. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.473-524

12) . Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 року № 525//Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с.432-436

13) “Порядком грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення крім земель населених пунктів” затвердженим Наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, Держкомлісгоспу, Держводгоспу і УААН від 29 серпня 1997 року № 86/19/148/86/76/88. //Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. - К.: Урожай, 1998.с. 436-468.

14) ."Норми професійної діяльності оцінювача" затверджені радою УТО від 11.04.95 р. протокол № 7.

15) Бринзя З.Ф. Еколого-економічні проблеми використання земельних ресурсів Західного регіону України.- Тернопіль: Збруч, 1996.-186с

16) Гнаткович Д.І., Ступень М.Г. Земельний кадастр населених пунктів. Львів. Слово Руху, 1999.-189с.

- 17) Драпиковський П.І, Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель.- К.,1998.-113с.
- 18) Магазинщиков Т. П. Земельний кадастр.- Львів: Світ, 1991
- 19) Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки / Під ред.. Гнатковича Д. І.- Львів 1996
- 20) Стуков С.А. Економічний аналіз і ринок. - Бухгалтерський облік, 1991, № 3, с.28.
- 21) "Практичний посібник по експертній оцінці підприємств" Лебідь Н.П., Мендрул А.Г.
- 22) "Фінансування інвестицій у нерухомість" Тарасевич Е.И.
- 23) Харрісон Генрі С. Оцінка нерухомості. Переклад з англ. - М., РІО Мособлупрполіграфвидав, 1994 .
- 24) Вісник УКРелс, щомісячне видання проекту приватизації земель несільськогосподарського призначення підприємствами України.
- 25) Оцінка ділянки землі під промислову забудову, розташованої на території Росії, проведеної Річардом П. Ріісом, MSA Blue Marble Partners. Методичні матеріали. - М., Російське товариство оцінювачів, 1991.
- 26) Аналіз виробничого травматизму . Методичні рекомендації В.Ф. Піцієнюк, А.П. Берзовецький, Ю.О.Ковальчук та ін.- Львів ,1998-17с.
- 27) Греняк Г.М. Довідник з охорони праці в сільському господарстві – К.Урожай 1989 -208с.
- 28) Лехман С.Д. Рубльов В.І. ,Ребцев В.І. Запобігання аварійності і травматизму у сільському господарстві .-К.: Урожай 1993 -270с.
- 37.Дипломне проектування. Методичні рекомендації. Горлачук В.В., А.Я Сохнич , Р.К.Лоїк і ін.-Львів .1999-60с.
- 38.Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посібник / Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. та ін.; за гол. редакцією Ступеня М.Г., - Львів: “Новий світ - 2000”, 2003.
- 39.Оцінка землі:. Навчальний посібник. М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та інші. За ред..М.Г. Ступеня.- Львів: "Новий світ" 2005-420с.