Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет імені Івана Франка
Географічний факультет
Кафедра ґрунтознавства і географії ґрунтів

Допущено до захисту

Завідувач кафедри

_____

професор Паньків З.П.

"__"_____2023 р

Шарпіло Христина Богданівна

ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СОКІЛЬНИЦЬКОЇ ТГ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (НА ОСНОВІ ВИКОРИСТАННЯ ҐРУНТОВОЇ ІНФОРМАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ)

Магістерська робота

Спеціальність 103 – Науки про Землю

Спеціалізація – Прикладне ґрунтознавство та оцінка земель

Науковий керівник: доктор географічних наук, професор
Ямелинець Тарас Степанович

_____ _____

(підпис магістра) *(підпис)*

Львів - 2023

ЗМІСТ

ВСТУП 3
РОЗДІЛ 1. ВИДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА МЕТОДИКА ЇХ ПРОВЕДЕННЯ 7
1.1 Бонітування ґрунтів 7
1.2 Економічна оцінка земель 8
1.3 Грошова оцінка земельних ділянок 9
Висновки до 1 розділу 11
РОЗДІЛ 2. ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ 13
2.1 Основні завдання геоінформаційних систем 13
2.2 Створення карти агровиробничих груп грунтів у програмному продукті ArcGIS 14
Висновки до 2 розділу 16
РОЗДІЛ 3. ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 17
3.1. Загальна характеристика об’єкта оцінки 17
3.2. Розрахунок вартості об’єкта оцінки 20
3.3. Інтерпретація результатів 25
Висновки до 3 розділу 26
РОЗДІЛ 4. ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГОПРИЗНАЧЕННЯ 28
Висновки до 4 розділу 33
ВИСНОВКИ 35
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 37

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. У зв'язку зі стрімким розвитком ринку земельних відносин, зростає попит й на проведення якісної оцінки земельних угідь. У результаті земельної реформи в Україні понад дві третини сільськогосподарських угідь передано у приватну власність громадянам та юридичним особам. Суб’єкти права власності використовують земельні ділянки у своїх інтересах і отримують певний дохід залежно від способу реалізації права власності. Проте земельні ділянки різняться між собою за якістю та місцем розташуванням, що значною мірою впливає на ефективність господарювання, адже на кращих землях окрім необхідного утворюється і додатковий (рентний) дохід, водночас на найгірших можуть не відшкодовуватися понесені витрати. Внаслідок такого парадоксального факту гостро постає потреба у здійсненні оцінки земель, яка б слугувала основою економічного регулювання земельних відносин. Саме оцінка земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу.

Оцінка землі - передбачена чинним законодавством України спеціальна процедура визначення вартості земельної ділянки для певних цілей.

Оцінку земельної ділянки потрібно здійснювати:

- для укладання договору оренди, купівлі, продажу, обміну,страхування, дарування, застави;
- під час набуття в спадок земельних ділянок та прав;
- при виникненні судової суперечки;
- за потреби внести землю в статутний капітал компанії;
- задля визначення своєї частки, якщо право на землю є ще у кількох пайовиків;
- за необхідності у визначенні розміру збитку створеного орендарями, користувачами землі;
- задля адекватного ціноутворення орендної плати.

Останніми роками в Україні чимало зроблено для правового базису оцінки земель, удосконалюється її науково-методичне забезпечення. Істотним є запозичення досвіду країн із традиційно ринковою економікою, особливо щодо методів визначення ринкової вартості земельних ділянок. Питанням теорії та практики здійснення земельно-оцінювальних робіт і використання їх у процесі формування земельних відносин присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних вчених. Вагомий внесок у наукову теорію оцінки земель зробили П. Ф. Веденічев, Ю. Ф. Дехтяренко, А. С. Даниленко та інші.

Об'єкт дослідження – види оцінки земель та визначення вартості земельних ділянок із застосуванням сучасних ГІС-технологій.

Предмет дослідження – методологія проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та застосування ГІС-аплікації для обрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Мета дослідження полягає у аналізі видів оцінки земель та методиці їх виконання, проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки та нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення із використанням геоінформаційних технологій.

Завдання дослідження:

- обґрунтувати теоретичні основи оцінки земель;
- визначити методологічні основи та закономірності проведення оцінки земель;
- ознайомитись із документами нормативно-правової бази щодо проведення нормативної та експертної грошових оцінок земель;
- сформувати просторову базу даних тематичних шарів на територію Сокільницької територіальної громади (ТГ) з використанням програмного забезпечення ArcGIS та QGIS;
- проведення експертної оцінки земельної ділянки;
- обчислення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення із використанням ГІС-аплікації.

Методи дослідження. Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі трьох методичних підходів (1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); (2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; (3) урахування витрат на земельні поліпшення. Для визначення вартості земельної ділянки в магістерській роботі використано другий підхід. Оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення проведено відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу для земель сільськогосподарського призначення у природно-сільськогосподарських районах, а також за показниками бонітування ґрунтів. Використано шкали нормативної грошової оцінки груп ґрунтів сільськогосподарського призначення у відповідному природно-сільськогосподарському районі (для сільськогосподарських угідь).

Новизна виконаного дослідження: використано кафедральну розробку на базі ГІС-технологій QGIS, а саме ГІС-аплікацію для вартісної оцінки земель конкретної території. Варто зазначити, що серед головних завдань, в яких застосування ГІС-технологій значно підвищує якість оцінки, є такі:

- автоматизований збір, обробка та систематизація вихідних даних (семантичних і картографічних);
- аналіз отриманої інформації (застосування методів просторового аналізу для обрахунку площ об’єктів, їхніх розмірів, використання оверлейного та буферного аналізу для визначення щільності розповсюдження окремих факторів оцінки; побудова картограм і картодіаграм для визначення інтегральних індексів якості території; застосування методу ізоліній для інтерполяції результатів тощо);
- пошук, сортування та вибірка результатів грошової оцінки окремих земельних ділянок;
- підготовка та роздрук результатів грошової оцінки через застосування принтерів і плотерів.

Апробація результатів досліджень. Результати магістерського дослідження доповідались на науковій конференції студентів і аспірантів «Горизонти ґрунтознавства» (12 травня 2023).

Структура та обсяг магістерської роботи. Магістерська робота викладена на 40 сторінках машинописного тексту, включає вступ, чотири розділи, висновки та список використаних джерел, додатки. Робота містить 2 таблиці, 9 рисунків. В роботі є посилання на 36 праць.

РОЗДІЛ 1
ВИДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА МЕТОДИКА ЇХ ПРОВЕДЕННЯ

Законом України (зокрема Законом України «Про оцінку земель») визначено три види оцінки земель:

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

Перші два види оцінки безпосередньо не відображають вартість землі у грошовому еквіваленті [18].

1.1 Бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів - порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними ознаками. Бонітування ґрунтів проводиться за шкалою від 0 до 100 балів. Вищими балами оцінюються ґрунти з найкращими характеристиками, які мають найвищу природну продуктивність.

Дані бонітування ґрунтів є частиною державного земельного кадастру і є основою для економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та враховуються при визначенні екологічної придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісогосподарської продукції [3].

Завдання бонітування ґрунтів:

- виявити для сільськогосподарського виробництва найсприятливіші ґрунти;
- провести порівняння та групування ґрунтів окремих землеволодінь, сільської ради, району, області, держави за продуктивністю;
- для різних сільськогосподарських культур дослідити найсприятливіші ґрунти;
- оцінити об’єктивно території із малопродуктивними та деградованими ґрунтами, де актуально провести консервацію земель;

- впровадити сучасні раціональні системи землеробства та провести продуктивнішу спеціалізацію господарств;
- на основі результатів бонітування ґрунтів розробити заходи з підвищення врожайності культур на різних ґрунтах;
- в процесі земельної реформи провести паювання земель на високих організаційно-правових засадах;
- встановити розмір земельних податків і орендної плати;
- проводити вартісну оцінку землеволодінь і землекористування селян;
- проводити вартісну оцінку земель населених пунктів;
- розраховувати втрати при вилученні земель чи пошкодженні ґрунтів із сільськогосподарського вжитку [10].

1.2 Економічна оцінка земель

Економічна оцінка землі поєднує оцінку землі як природного ресурсу та сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, як просторової основи суспільного виробництва, та визначається за показниками, що характеризують продуктивність землі, ефективність її використання, рентабельність одиниці площі.

Залежно від призначення та завдання економічну оцінку земель поділяють на загальну та часткову. Загальна оцінка землі визначає об'єктивні показники родючості та показники, що характеризують ефективність використання землі при досягнутій інтенсивності землеробства. Часткова економічна оцінка - це визначення ефективності вирощування окремих культур на різних площах [6].

Економічна оцінка земель та бонітування ґрунтів є видами оцінки земель та є важливими показниками, які дозволяють зробити висновки про цінність земельної ділянки, планувати ефективність її використання, рентабельність тощо. Однак цей результат оцінки не визначає вартість земельної ділянки.

Третій вид оцінки землі, грошова оцінка землі, має важливе значення для визначення розміру податків, які потрібно сплачувати за оренду землі, державні зобов'язання, купівлю землі та інші потреби [21].

1.3 Грошова оцінка земельних ділянок

Грошова оцінка залежно від мети та порядку проведення може бути нормативною або експертною.

Нормативна грошова оцінка земель - технічний документ із землеустрою, який є частиною державного земельного кадастру. Здійснюється на земельних ділянках усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка здійснюється на підставі рішень чи договорів виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводять землевпорядні організації та юридичні особи, які мають ліцензію на здійснення господарської діяльності. За результатами впровадження буде підготовлено технічний документ, який буде затверджено відповідним органом місцевого самоврядування.

Для отримання інформації щодо нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки, замовник звертається до органу місцевого самоврядування з питань земельних ресурсів і отримує відповідні дані у вигляді витягу про нормативну грошову оцінку даної земельної ділянки [27].

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки потрібна для наступних цілей:

- Визначення розміру земельного податку. Тому Податковим кодексом України податок на майно віднесено до складу плати за землю до обов’язкових податків і зборів. Відповідно до частини першої статті 271 Податкового кодексу України базою оподаткування податком на нерухоме майно є, як правило, нормативна грошова оцінка нерухомого майна [15].

- Визначення орендної плати за землю державної та комунальної власності. Нормативні грошові оцінки також мають значення для визначення розміру орендної плати за землю, що перебуває у власності держави та громад [4, 17].
- Визначення розміру державних мит при міні, успадкуванні та даруванні земельних ділянок. При укладенні цивільно-правового договору міни, дарування землі, успадкування земельної ділянки при нотаріальному посвідченні договору або видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку вноситься нормативна грошова оцінка, яка є підставою для визначення зобов'язань [20].
- Визначення втрат виробництва в сільському та лісовому господарстві. Це збитки, які виплачуються кожному домогосподарству як компенсація за вилучення землі для цілей, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісовим виробництвом.
- Розробка індикаторів та механізмів сприяння економіці раціонального землекористування та збереження земель [25].

Експертна грошова оцінка земель не є постійною для всіх земель і проводиться за потреби за договором або рішенням суду. Експертну грошову оцінку нерухомого майна здійснюють оцінювачі з відповідними ліцензіями.

Проведення такої оцінки є обов'язковою у таких випадках:

- Відчуження та страхування державного та місцевого майна. Так, згідно зі статтею 128 Земельного закону України, згідно з частиною 8 ст., ціна земельних ділянок, що перебувають у державній власності або власності місцевого самоврядування, визначається шляхом експертної грошової оцінки [2].
- Застави земельних ділянок згідно із законом. Для передачі нерухомості в заставу також необхідна експертна грошова оцінка нерухомості. Проведена оцінка також визначить суму державного мита, яку необхідно сплатити при нотаріальному посвідченні договору застави.

- Визначення інвестиційних внесків для реалізації інвестиційних проектів з поліпшення об'єктів нерухомого майна. Це стосується випадків, коли земельна ділянка є інвестицією в інвестиційний проект відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність». Визначення вартості земельної ділянки або спільного майна, що перебуває у державній власності, якщо воно входить до статутних фондів господарського товариства [16].
- Встановлення вартості земельної ділянки у випадку реорганізації, банкрутства або ліквідації комерційного товариства з державними частками або спільними майновими інтересами, що володіє даною земельною ділянкою.
- Врахування вартості землі та прав землекористування в бухгалтерському обліку.
- Рішення суду.

Висновки до 1 розділу

Встановлено, що економічна оцінка земель та їх грошова оцінка в Україні відіграють важливу роль у різноманітних аспектах. Зазначені види оцінок визначають ефективність використання землі, рентабельність господарювання, а також впливають на розмір податків, орендних платежів та інші аспекти фінансових зобов'язань.

Економічна оцінка включає загальну та часткову оцінку, які дозволяють визначити якість земельного ресурсу та ефективність вирощування певних культур. Грошова оцінка, у свою чергу, має важливе значення для визначення податків, орендних платежів, страхових внесків та інших фінансових аспектів, пов'язаних з землею.

Зазначено, що грошова оцінка може бути нормативною або експертною, проводиться з метою визначення різних фінансових показників, таких як розмір податків, орендні платежі, а також вартість земель при реалізації різних проектів та угод.

У подальших дослідженнях важливо звернути увагу на те, як економічна та грошова оцінка земель можуть впливати на розвиток сільськогосподарського та лісогосподарського секторів, а також вдосконалити методи проведення оцінок для забезпечення точності та об'єктивності результатів.

РОЗДІЛ 2
ЗАСТОСУВАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Розвиток ІТ-технологій зумовив появу геоінформаційних систем (ГІС) як інформаційної системи для збору, зберігання, аналізу та візуалізації просторових даних. На сьогодні без ефективного використання сучасних ГІС-технологій неможливо провести роботи з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у населених пунктах України.

2.1 Основні завдання геоінформаційних систем

Основними завданнями, при яких використання ГІС-технологій значно покращує якість проведеної вартісної оцінки землі є:

1. Автоматичне отримання, обробка та категоризація вихідної інформації (як семантичної, так і картографічної).
2. Аналіз наданої інформації, включаючи використання методів просторового аналізу для обчислення площі, довжини та периметра, аналіз накладання та аналіз буфера для визначення щільності окремих елементів оцінки, інтегральних значень, картограм, діаграм тощо.
3. Пошук, сортування та вибір результатів грошової оцінки земельних ділянок.
4. Створення та друк результатів грошової оцінки за допомогою принтера або плотера.

Умовами проведення грошової оцінки окремої земельної ділянки із застосуванням ГІС-технологій є:

- наявність електронних карт населених пунктів (векторних або растрових);
- графічні дані із економіко-планувального зонування територій, зони впливу локальних факторів, агровиробничі групи ґрунтів;
- дані системи кадастру або земельної реєстрації.

При наявності всіх перерахованих даних користувач системи має можливість:

- Визначити грошову оцінку земельних ділянок різного функціонального призначення в будь-якій точці на електронній карті населеного пункту за допомогою переліку локальних факторів, що формують вартість.
- Визначити грошову оцінку вільного полігону, враховуючи взаємне розташування полігону та інші фактори.
- Визначення грошової оцінки майна юридичної або фізичної особи з урахуванням інформації в базі даних та можливістю отриманнягрошової оцінки [30].

Перевагою використання ГІС для проведення грошових оцінок є не лише економія часу, а й можливість поєднання її з іншими містобудівними завданнями (сільським та містобудівним кадастрами, генеральними планами, планами приватизації земель населених пунктів тощо).

2.2 Створення карти агровиробничих груп грунтів у програмному продукті ArcGIS

ArcGIS (ESRI (США) Software Products) містить багато засобів як для розробки та експлуатації геоінформаційних систем різного рівня складності, так і для геоінформаційної підтримки вирішення завдань, пов’язаних з використанням просторової інформації, таких як польова зйомка та комп’ютерна робота. Головними компонентами ArcGIS є настільні ГІС-інструменти (ArcGIS Desktop), до складу яких входять ГІС-пакети ArcInfo, ArcEditor і ArcView з додатковими модулями (extentions).

Карти є одним із основних джерел великих обсягів даних для формування розміщення та змістової частини баз даних ГІС у вигляді цифрових базових карт, які складають єдину основу для розміщення об’єктів та формують тематичні дані. Багаторівневе представлення просторових об'єктів є прямим аналогом основного розподілу тематичного та загального географічного змісту карт [28].

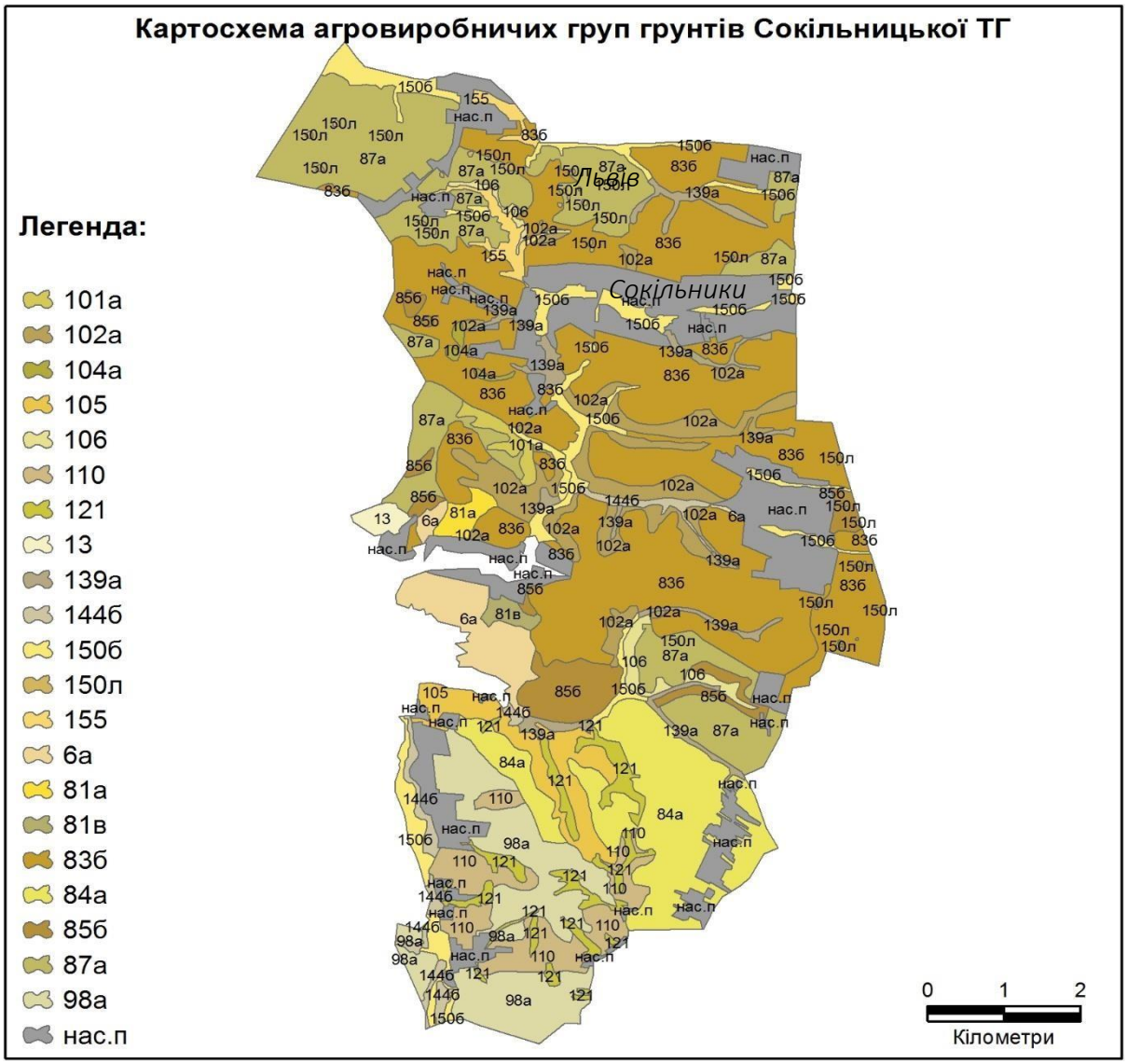

Рис. 1. Картосхема агровиробничих груп грунтів Сокільницької ТГ створена засобами ArcGIS

Засобами ArcGIS нами векторизовано межі агровиробничих груп грунтів частини території Сокільницької ТГ (рис. 1), які в подальшому були використані для обчислення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Загалом векторизовано 203 полігони загальною площею 6300 га. Цей векторний шар був доданий до проекту в програмному середовищі QGIS, на базі якого розроблений застосунок для обчислення нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення [30].

Висновки до 2 розділу

Беззаперечною є важливість та актуальність використання геоінформаційних технологій у сучасній оцінці земельних ресурсів. Застосування ГІС-технологій в розділі оцінки земель дозволяє значно покращити ефективність та точність проведення грошових оцінок.

Основні завдання геоінформаційних систем визначено як автоматизація збору та аналізу просторових даних, використання методів просторового аналізу для покращення якості вартісної оцінки землі. Важливість використання ГІС-технологій підкреслено умовами проведення грошової оцінки з використанням електронних карт, графічних даних економіко-планувального зонування та інших джерел інформації.

Специфічні можливості ГІС розглянуто на прикладі створення карти агровиробничих груп грунтів у програмному продукті ArcGIS. Це свідчить про широкі можливості інтеграції геоінформаційних систем у різноманітні галузі. Використання ГІС для грошової оцінки земельних ділянок не лише забезпечує економію часу, а й дозволяє поєднувати цей процес з іншими містобудівними завданнями, сприяючи комплексному підходу до управління та розвитку територій.

РОЗДІЛ 3
ПРОВЕДЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Загальна характеристика об’єкта оцінки

Село Сокільники розташоване в центральній частині Львівської області, на півночі та сході межує з містом Львів, на півдні – з селами Солонка та Малечковичі, на заході – з селом Скнилів.

У географічному відношенні село розташоване в межах Опільського горбогір'я Західного лісостепу.

Вигідне географічне положення села пов’язане не тільки з його близькістю до м.Львова, а й з розташуванням біля важливих міждержавних магістралей на півдні, таких як Львів-Стрий-Мукачево-Ужгород. На захід - виїзд на Самбір, Городок, Мостиська та у напрямку до державного кордону України з Польщею. Землі села розташовані в місці злиття вододілів трьох головних приток річки Дністер: Щірки, Верещиці та Зубра. Головний вододіл Європи розташований за 1 км від північної межі міста. Через розташування вододілу в Сокільниках немає великих річок, але є багато джерел і струмків. У карстових районах також багато природних озер [12].

Земельна ділянка, що оцінюється, розташована за адресою: Львівська обл., Львівський р, с. Сокільники. Площа земельної ділянки – 0,0964га.

Конфігурація земельної ділянки – прямокутної форми. Перепад висот – відсутній. Інженерні комунікації поруч. Інженерно-геологічні умови звичайні. Сервітути не встановлені. На час проведення експертної оцінки земельна ділянка вільна від забудови. До ділянки прилягає ґрунтова дорога [14, 32].

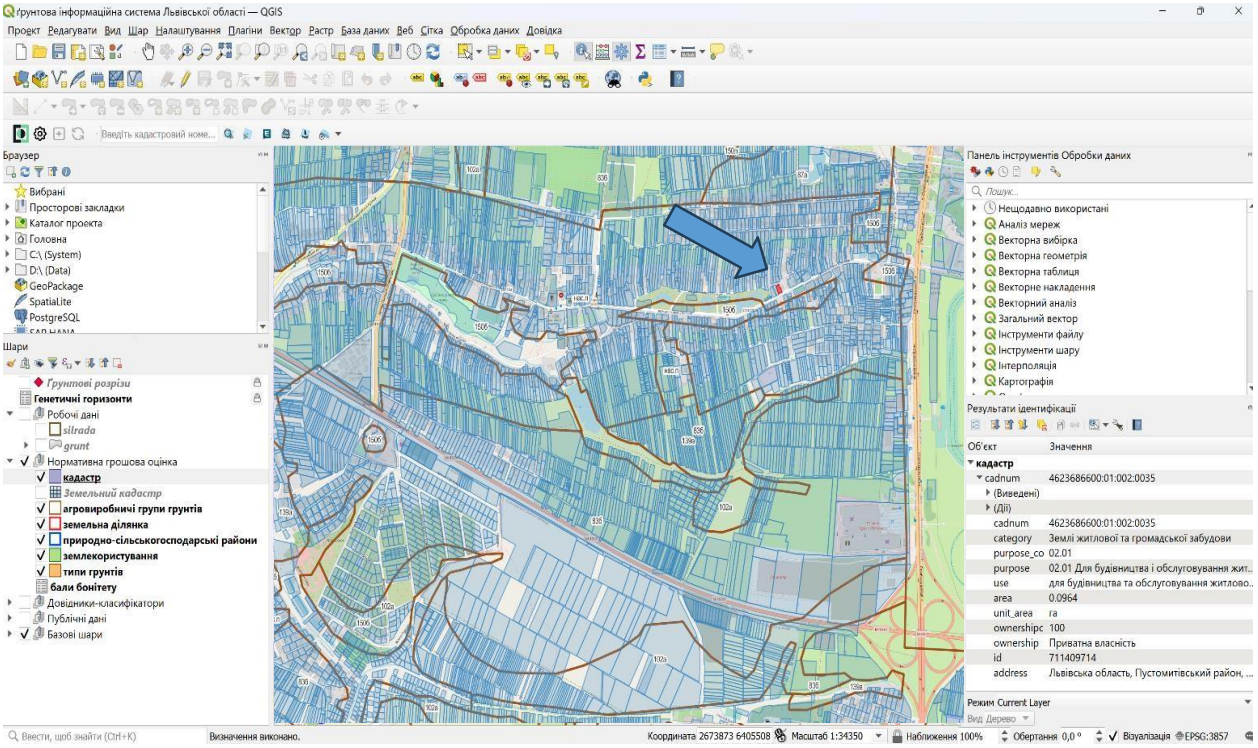

Рис. 2. Схематичне розташування земельної ділянки для якої застосовано підхід експертної грошової оцінки (Сокільницька ТГ)

Аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки дозволяє визначити найбільш прибуткове та конкурентноспроможне використання об'єкта нерухомості - тобто те використання, якому відповідає максимальна вартість об'єкту.

Найбільш ефективне використання об'єкта нерухомості повинне відповідати чотирьом критеріям: бути законодавчо дозволеним, бути фізично можливим, бути економічно виправданим, приносити максимально можливий прибуток.

Використання, дозволене законодавчо. Цільове призначення земельної ділянки - будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Вищенаведений варіант використання на дату оцінки є кінцевими і в подальшому іменуються «Дозволеним використанням». Всі інші варіанти використання земельної ділянки можливі лише після зміни цільового призначення землі в порядку, що

встановлений Кабінетом Міністрів України [7].

Фізично можливі варіанти використання. Земельна ділянка, що розглядається, має прямокутну форму. Фізичні характеристики ділянки не накладають обмежень на можливі варіанти їх використання. Інженерно-геологічні умови сприятливі. Інженерні комунікації поруч.

Економічно виправдані варіанти використання. Аналізуючи найбільш ефективне використання, Оцінювач приймав до уваги наступні обставини: об'єкт оцінки знаходиться поза межами населеного пункту, посеред ділянок житлової забудови, що характеризується усіма сприятливими параметрами, для використання землі у цілях житлової забудови. Вартість земельних ділянок з такою метою знаходиться на достатньо високому рівні. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку [9, 35].

Варіант використання, що забезпечує максимальний прибуток. Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання земельної ділянки з врахуванням фізичних характеристик, інженерно-геологічних умов, прав власності та користування землею, ринковий попит на подібні земельні ділянки, що склався у районі місця розташування об'єкту оцінки, все це дозволяє Оцінювачам зробити висновок, про недоцільність розгляду альтернативних умов використання земельної ділянки, тобто, за найбільш ефективне використання земельної ділянки приймається її використання відповідно до цільового призначення [8, 11, 33].

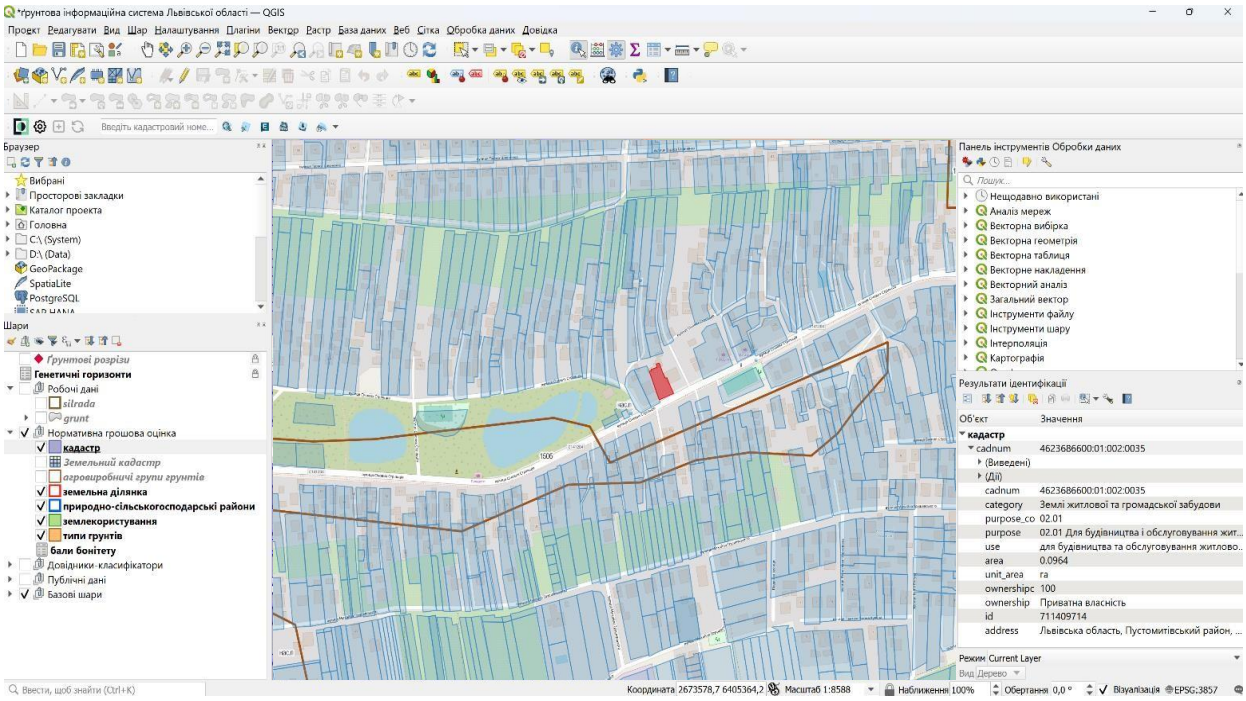

Рис. 3. Земельна ділянки, яка належить до земель житлової та громадської забудови, кадастровий номер 4623686600:01:002:0035 (Сокільницька ТГ)

3.2. Розрахунок вартості об’єкта оцінки

При розрахунку вартості об'єкта оцінки потрібно зробити обмеження у використанні методів оцінки.

На сьогоднішній день, земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) практично не здаються в оренду, тому застосування методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу є проблематичним. Як наслідок, ми не можемо використати методичний підхід,що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу для оцінки в даному випадку [22, 36].

Методичний підхід, базою якого є врахування витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання. При цьому вартість земельної ділянки

визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки та витратами на земельні поліпшення. Зараз проблематичною є визначення вартості будівництва. Як правило будівництво на забудованих земельних ділянок, які продаються були в основному проведено 5-10 років назад. В даний час вартість будівництва є більшою від вартості готових збудованих об'єктів нерухомості. Внаслідок чого важко отримати дійсне значення вартості земельної ділянки [5, 27].

Тому експертна грошова оцінка земельної ділянки буде проводитись тільки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для розрахунку вартості оцінюваної земельної ділянки за цим методом оцінювачем було використано дані по пропозиціях на ринку землі. Оцінювачем було підібрано п'ять земельних ділянок для будівництва житлового будинку у Львівській області на основі даних сайтів www.real-estate.lviv.ua (рис. 4), www.vashmagazin.ua (рис. 5), dom.ria.com (рис. 6), www.olx.ua, besplatka.ua за червень-вересень 2023 р.

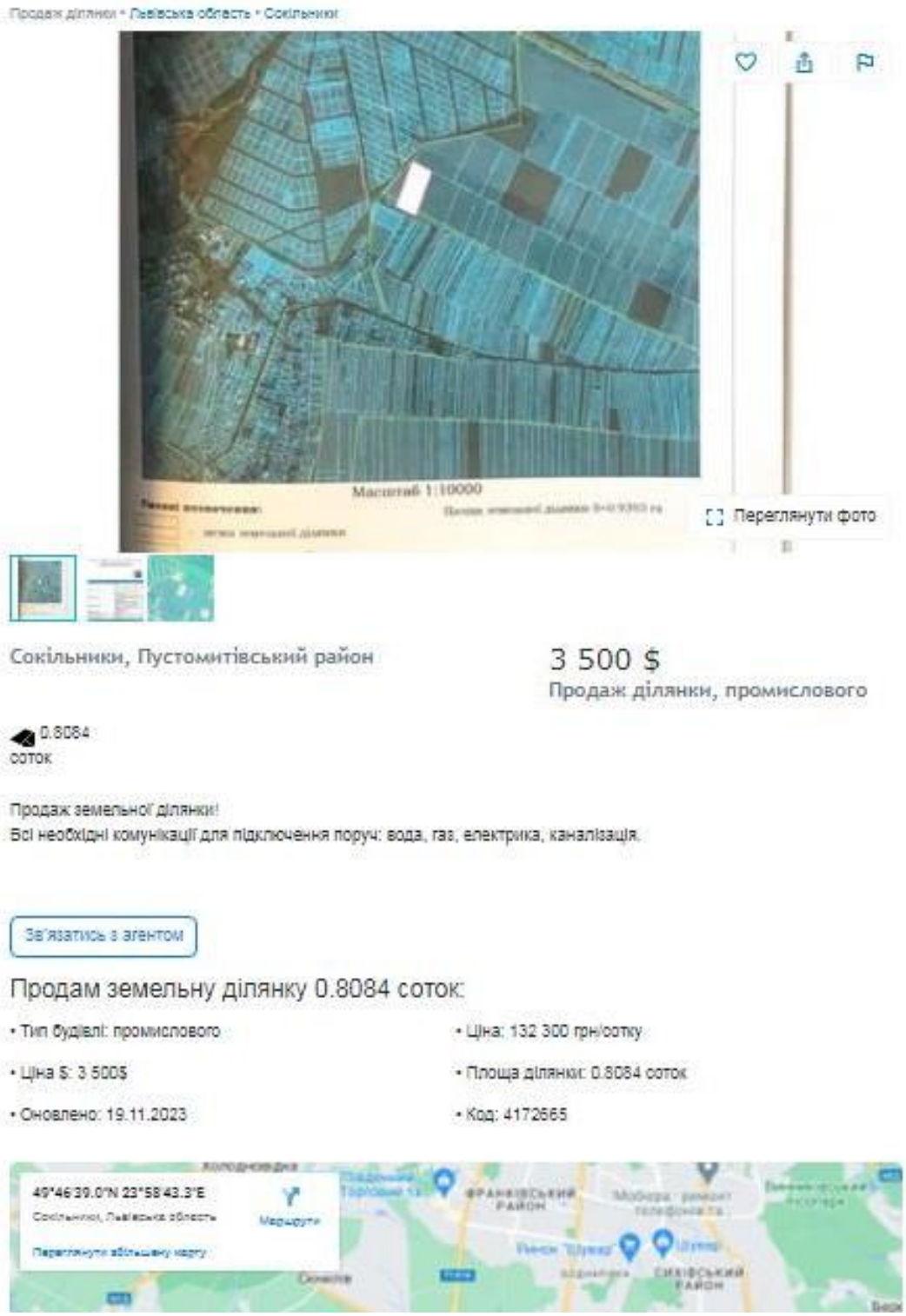

Рис. 4. Пропозиція на ринку землі на сайті www.real-estate.lviv.ua

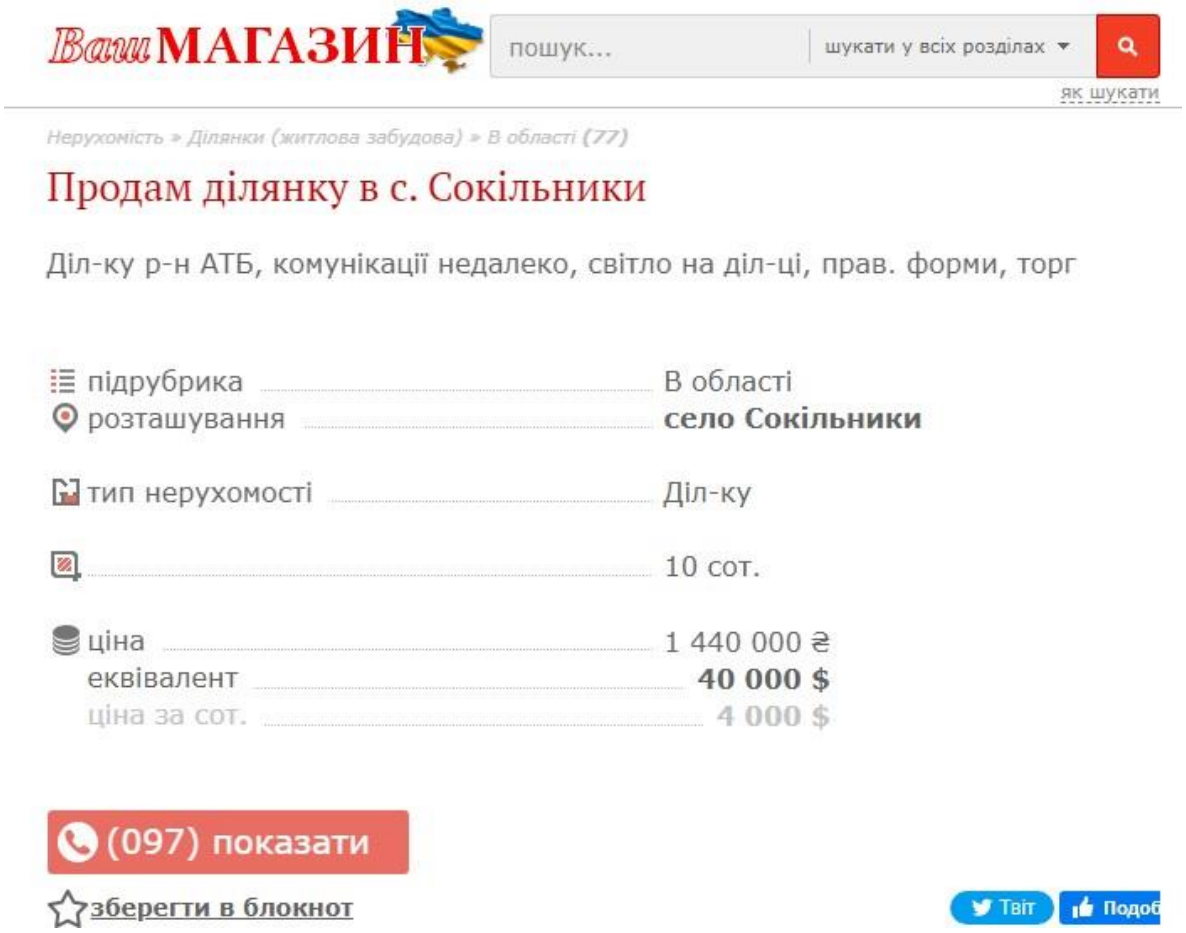

Рис. 5. Пропозиція на ринку землі на сайті www.vashmagazin.ua

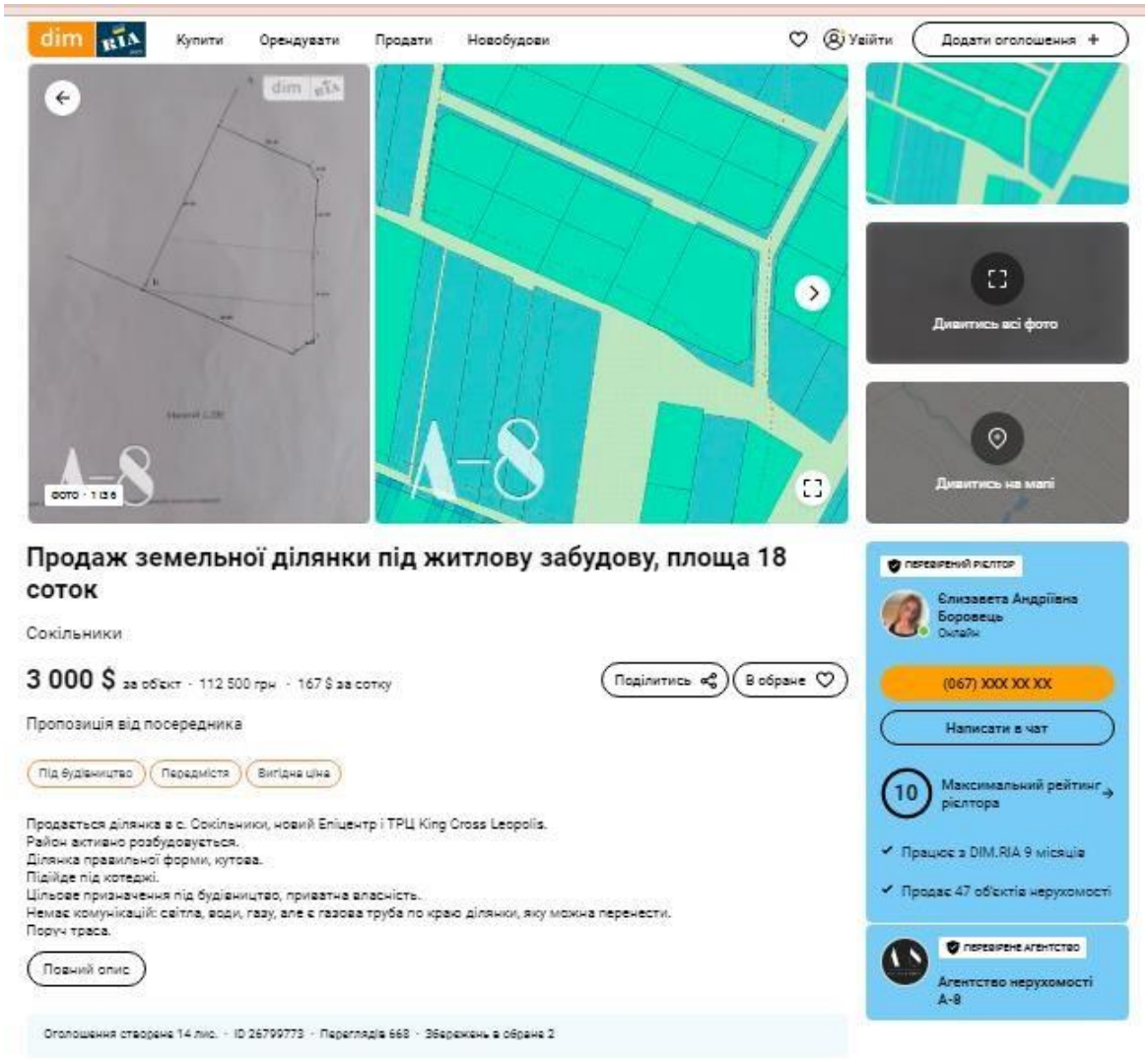

Рис. 6. Пропозиція на ринку землі на сайті www.dom.ria.com

Значення коригуючих коефіцієнтів приймались на основі існуючих залежностей виявлених в процесі аналізу трансакції, з врахуванням особистого досвіду оцінювачів [23, 24].

Для визначення вартості об'єкта оцінки, приймається медіанне значення вартості 1 кв. м. (середнє значення ранжованого ряду), яке складає 1330.00 грн. за один квадратний метр.

Отже, на основі методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість об'єкта оцінки становить 964 м. кв. - х 1330,00 грн. = **1 282 120,00 грн. (один мільйон двісті вісімдесят дві тисячі сто двадцять гривень)**, без урахування ПДВ. В розрахунку на 1 кв. м. земельної ділянки **1330,00 грн.**

3.3. Інтерпретація результатів

Виходячи з мети оцінки, що спрямована на визначення вартості земельних ділянок для укладення цивільно-правової угоди (цілей оподаткування та здійснення інших обов'язкових платежів), була використана експертна грошова оцінка.

Відповідно до «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 28 листопада 2002 року No1531, та «Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок». затвердженого наказом Держкомзему України від 09.01.03 р. №2 та зареєстрованого Міністерством юстицій України 23.05.03 р. за №396/7717, був застосований методичний підхід, який базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку [19].

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводилась метод попарного зіставлення. При визначенні ринкової вартості було встановлено, що найбільш ефективним використанням земельної ділянки є подальше її функціональне використання.

Для розрахунку вартості земельної ділянки було досліджено ринок нерухомості у Львівській області. Дані проведеного аналізу та розрахунки представлені в таблиці. Обраний метод розрахунку вартості базується на зборі інформації про аналогічні пропозиції та продаж для наступного порівняння, яке дозволяє визначити ринкові коригування по суттєвим факторам. Остаточна вартість земельної ділянки, що оцінюється, встановлюється після аналізу розбіжностей у ціні одиниці порівняння ділянок-аналогів та внесення відповідних поправок як середнє значення отриманих результатів [1, 29].

Таким чином, спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінки-фізичні характеристики, правовий стан, особливості місце розташування та використання, враховуючи проведений аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки, Оцінювач прийшов до висновку: ринкова вартість оцінюваної земельної ділянки площею 0,0964 га, що знаходиться за

адресою: Україна, Львівська обл., Львівський район, с. Сокільники, становить: 1 282 120,00 грн. (один мільйон двісті вісімдесят дві тисячі сто двадцять гривень). ПДВ відсутнє.

Висновки до 3 розділу:

Географічне положення та земельні характеристики:

- Село Сокільники має вигідне географічне положення, що обумовлене його близькістю до міста Львів та важливих міждержавних магістралей.
- Земельна ділянка розташована в межах Опільського горбогір'я Західного лісостепу і має площу 0,0964 га.

Інженерно-геологічні та економічні аспекти:

- Інженерні комунікації поруч, інженерно-геологічні умови звичайні, сервітути не встановлені.
- Земельна ділянка має дозвіл на будівництво та обслуговування житлового будинку.

Методологія оцінки та використання:

- Застосована методика оцінки ґрунтується на порівнянні цін продажу аналогічних земельних ділянок на ринку.
- Застосування методів, що базуються на капіталізації чистого доходу, є проблематичним у зв'язку з відсутністю здачі земель в оренду.

Оціночна вартість:

- Вартість земельної ділянки визначена на основі порівняльного аналізу з аналогічними об'єктами і складає 1 282 120,00 (один мільйон двісті вісімдесят дві тисячі сто двадцять гривень) грн без урахування ПДВ.

Заключення:

- Оцінка вартості земельної ділянки проведена з урахуванням ринкових умов та ефективності використання землі в цілях житлової забудови.

- Розгляд альтернативних варіантів використання земельної ділянки вважається недоцільним у зв'язку з економічною доцільністю використання в рамках затвердженого цільового призначення.

РОЗДІЛ 4
ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Складання шкали нормативної грошової оцінки агрогруп ґрунтів сільськогосподарських угідь (рілля, сіножаті, багаторічні насадження, перелоги, луки) природного сільськогосподарського району здійснюється за такою формулою:

$$Гагр = Гу \times Багр : Б,$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Гу – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар; Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma\ (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг,$$

де Гзд – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, гривень;

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (включаючи землі під господарськими шляхами та прогонами, захисними лісовими смугами та іншими насадженнями, за винятком тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і

дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо) становить [кількість] гектарів.

Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар [13].

Для визначення нормативної грошової оцінки агрогрупи ґрунтів певного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району використовуємо формалізовану і збережену в базі даних просторову і семантичну інформацію, а саме:

1) векторні дані великомасштабних ґрунтових досліджень використано для визначення типу і просторового розміщення агровиробничих груп грунтів;

2) атрибутивні дані нормативів капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (табл. 1);

3) атрибутивні дані балу бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

4) атрибутивні дані середнього балу бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (табл. 1);

5) для визначення назви природно-сільськогосподарського району і просторового розміщення його меж використано векторні дані природно-сільськогосподарського районування Львівської області;

6) векторні дані землекористування певного адміністративного утворення в межах Львівської області використано для визначення типу землекористування (рілля, сіножаті, пасовища і багаторічні насадження), а також просторового розміщення їх меж.

Таблиця 1

Атрибутивні дані нормативів капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району (гривень за гектар)

ID	Назва природно-сільськогосподар-ського району	Нормативи капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя					Середній бал бонітету			
		Рілля	Багато-річні	Сіно-жаті	Пасо-вища	Інші землі	Рілля	Бага-торічні	Сіно-жаті	Пасо-вища
1	Турківський	7603,26	15684,38	2657,25	1947,6	16071,75	10	11	11	10
2	Сокальський	28892,4	54182,4	7971,74	6232,3	16071,75	38	38	33	32
3	Радехівський	22809,79	28517,06	6039,2	4479,47	16071,75	30	20	25	23
4	Золочівський	41057,62	12832,68	7971,74	7011,34	16071,75	54	9	33	36
5	Кам’янко-Бузький	19008,16	31368,77	5314,49	3895,19	16071,75	25	22	22	20
6	Борщовицький	36495,66	49904,86	8938,01	7985,14	16071,75	48	35	37	41
7	Яворівський	11404,89	12832,68	2657,25	2142,35	16071,75	15	9	11	11
8	Городоцький	23570,11	35646,33	5556,06	5258,51	16071,75	31	25	23	27
9	Перемишлянський	21289,13	37072,18	4348,22	4089,95	16071,75	28	26	18	21
10	Самбірсько-Жидачівський	15206,52	21387,8	4348,22	2921,39	16071,75	20	15	18	15
11	Дрогобицький	12925,55	18536,09	3623,52	2921,39	16071,75	17	13	15	15

Для визначення контурів агровиробничих груп ґрунтів, які розміщенні під різними типами сільськогосподарських угідь для заданої ділянки, а також місця розташування цієї ділянки в межах певного сільськогосподарського району, розроблений інструмент використовує ГІС-методи оверлейнового аналізу в комплексі з простими картографічними геометричними операціями [31].

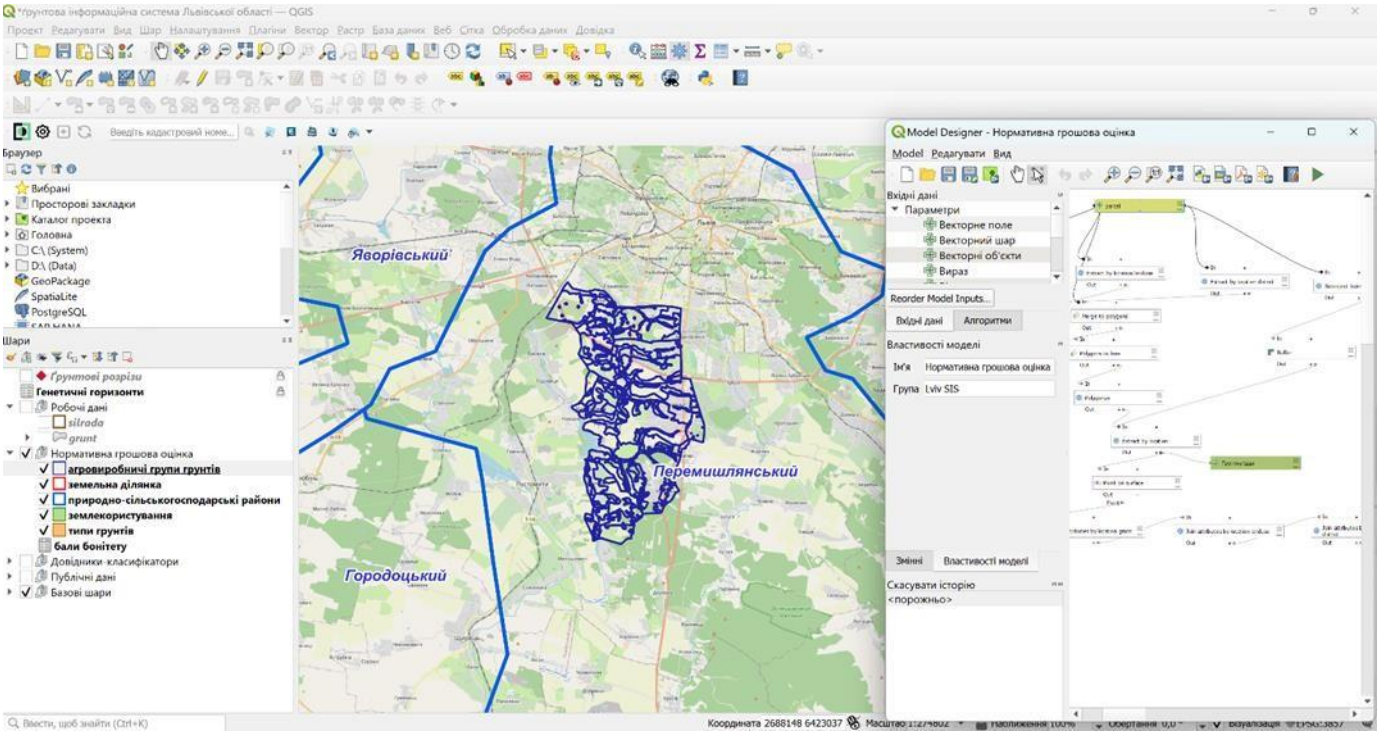

Рис. 7. Векторний шар агровиробничих груп грунтів в межах частини Сокільницької ТГ

Оперуючи отриманими просторовими контурами та атрибутивними даними, ми можемо для кожного окремого контуру порахувати показник нормативної грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя. Наступним кроком розроблений інструмент перемножує цей показник для кожного контуру на його визначену площу і підсумовує всі отримані результати.

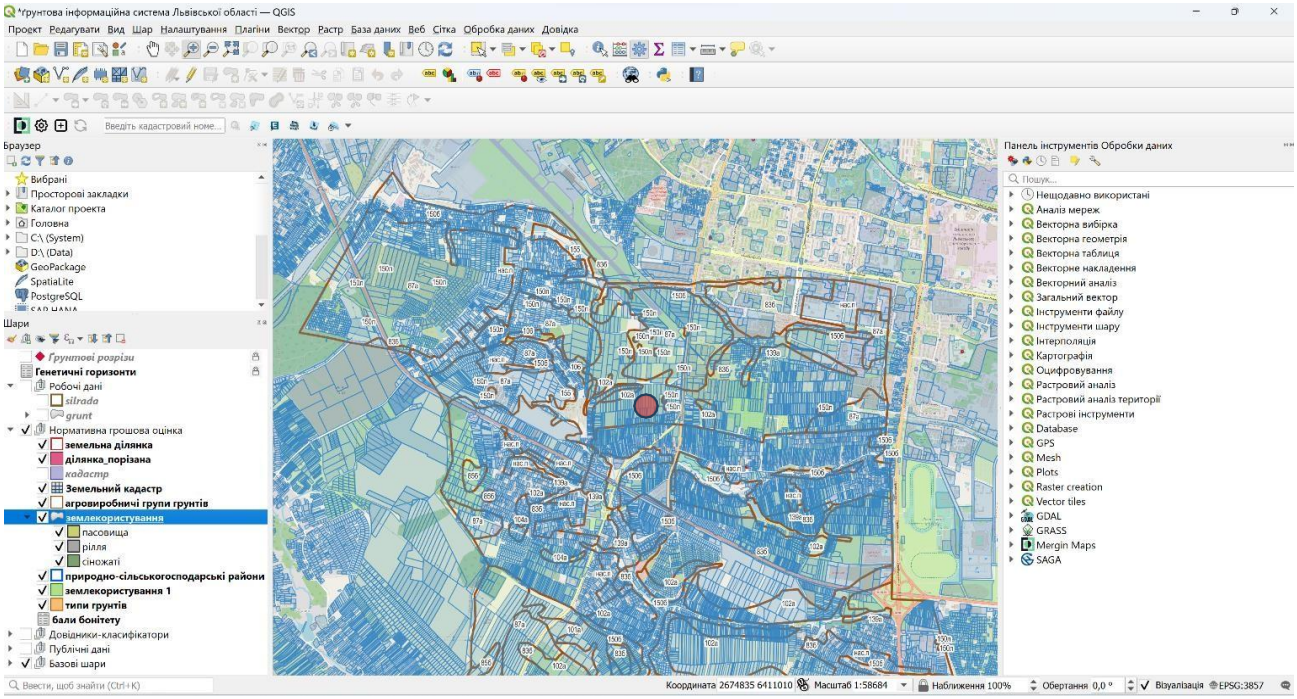

Рис. 8. Схематичне розташування ділянки сільськогосподарського призначення для якої застосовано ГІС-аплікацію на базі QGIS з метою обчислення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

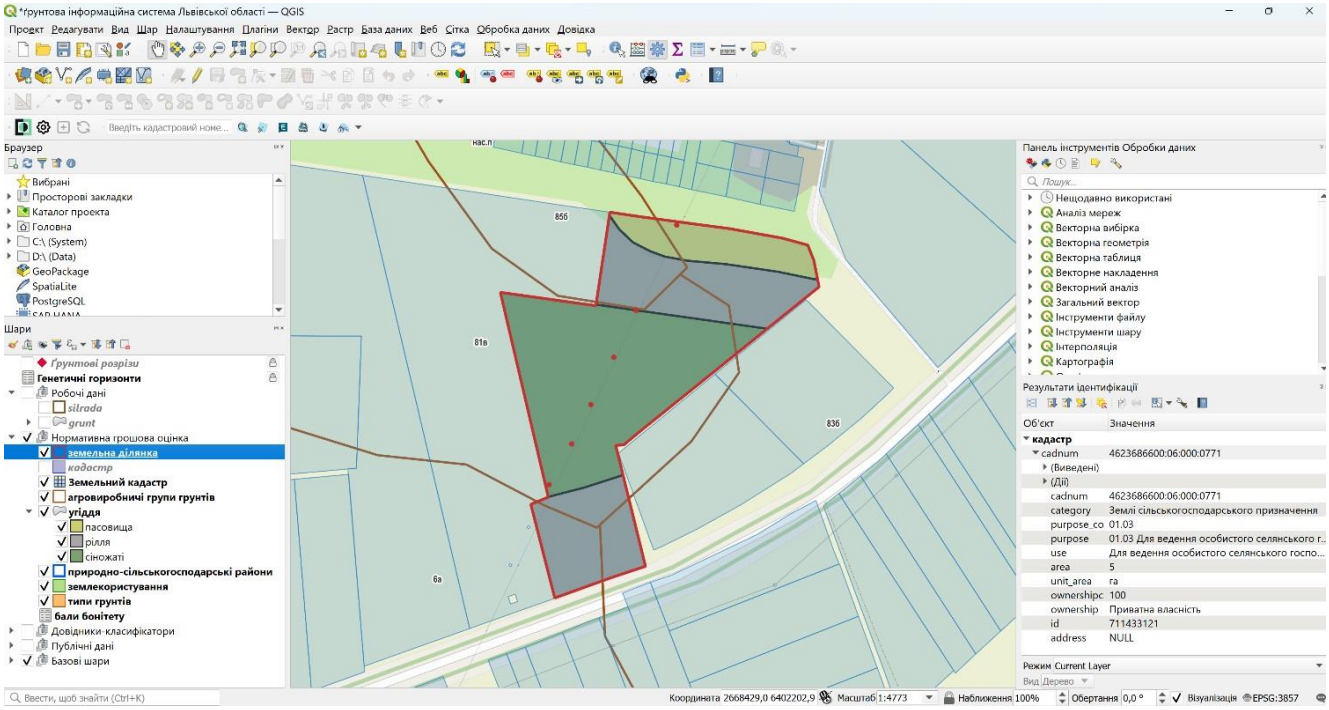

Рис. 9. Сільськогосподарські угіддя в межах ділянки сільськогосподарського призначення для якої застосовано ГІС-аплікацію на

базі QGIS з метою обчислення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Таблиця 2

Обчислені з допомогою ГІС-аплікації на базі QGIS основні параметри необхідні для отримання показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Кадастровий номер	Угіддя	Площа, га	Агрогрупа	Ціна, грн
4623686600:06:000:0771	сіножаті	2,51	81а	5800
4623686600:06:000:0771	пасовища	0,46	83б	4090
4623686600:06:000:0771	рілля	0,39	86а	21490
4623686600:06:000:0771	рілля	0,46	83б	21490
4623686600:06:000:0771	пасовища	0,14	85б	4090
4623686600:06:000:0771	рілля	0,40	85б	21490
4623686600:06:000:0771	рілля	0,21	81а	21490
4623686600:06:000:0771	рілля	0,21	81а	21490
4623686600:06:000:0771	рілля	0,21	83б	21490

Наступним кроком розробленого інструменту є виконання другої частини формули, а саме перемноження площ несільськогосподарських земель на встановлений норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (табл. 2) і додавання отриманих результатів разом із обчисленою сумою.

Таким чином ми отримуємо автоматично пораховану величину нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель визначеної ділянки в межах Сокільницької територіальної громади Львівської області, яка становить **315 203 гривень.**

Висновки до 4 розділу

Визначення нормативної грошової оцінки агрогруп ґрунтів здійснюється за формулою, що враховує норматив капіталізованого рентного доходу, бали бонітету та середній бал бонітету ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення включає площу агровиробничої групи ґрунтів та площу несільськогосподарських угідь.

Для визначення контурів агровиробничих грунтів та їх розміщення в межах сільськогосподарського району використовуються ГІС-методи оверлейнового аналізу та прості картографічні геометричні операції.

Оцінка базується на векторних даних ґрунтових досліджень, атрибутивних даних капіталізованого рентного доходу та балів бонітету грунтів, векторних даних землекористування та природно-сільськогосподарського районування.

Розроблений інструмент автоматизує обчислення нормативної грошової оцінки для кожного контуру агрогрупи ґрунтів, враховуючи їх площу. Оціночний процес включає кроковий аналіз просторових та атрибутивних даних для здійснення нормативної грошової оцінки агрогруп ґрунтів та земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Застосування даної методології дозволяє враховувати різноманітні аспекти, такі як типи сільськогосподарських угідь, бонітет грунтів, капіталізований рентний дохід тощо.

Використання сучасних методів, ГІС-технологій та бази даних робить оціночний процес більш точним і об'єктивним, сприяючи ефективному управлінню сільськогосподарськими ресурсами та земельними площами.

ВИСНОВКИ

Метою магістерської роботи був детальний аналіз всіх видів оцінки земель, методику проведення експертної та нормативної оцінок та визначення ринкової вартості окремої земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Економічна та грошова оцінка земель в Україні відіграють ключову роль у різних аспектах. Ці види оцінок визначають ефективність використання землі, прибутковість господарювання та впливають на фінансові зобов'язання, такі як податки та орендні платежі.

Важливо відзначити, що грошова оцінка може бути нормативною або експертною і визначає різні фінансові показники, такі як розмір податків, орендні платежі та вартість земель при реалізації різних проектів та угод.

Майбутні дослідження повинні зосередитися на впливі економічної та грошової оцінки земель на розвиток сільськогосподарського та лісогосподарського секторів. Також слід вдосконалити методи проведення оцінок, щоб забезпечити точність та об'єктивність результатів.

В роботі обґрунтовано вибір методики експертної оцінки за методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. В ході оцінки було проведено натурне обстеження об’єкта оцінки, вивчена відповідна технічна документація, проаналізовані дані про ціни на ринку землі в Львівській області, орендні ставки та ціни на нерухомість. Опрацювання зібраного матеріалу дозволило встановити вартість досліджуваної земельної ділянки. Вартість визначена на основі порівняльного аналізу з аналогічними об'єктами і складає 1 282 120,00 грн. (один мільйон двісті вісімдесят дві тисячі сто двадцять гривень) без урахування ПДВ.

Геоінформаційні технології мають велике значення у сучасній оцінці земельних ресурсів. Застосування ГІС-технологій у цьому контексті дозволяє поліпшити ефективність та точність грошових оцінок. Важливість ГІС підкреслюється умовами проведення грошової оцінки з використанням електронних карт, графічних даних економіко-планувального зонування та

інших джерел інформації. Конкретні можливості ГІС ілюструються на прикладі створення карти агровиробничих груп грунтів у програмному продукті ArcGIS. Це свідчить про широкі перспективи впровадження геоінформаційних систем у різні галузі. Використання ГІС для грошової оцінки земельних ділянок не лише зекономлює час, але й сприяє інтеграції з іншими завданнями містобудівного планування, сприяючи комплексному управлінню та розвитку територій.

Детально проаналізовано методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і використано геоінформаційні технології та спеціально розроблену програмну аплікацію для проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Так ми отримали вартість визначеної ділянки в межах Сокільницької територіальної громади Львівської області, яка становить 315 203 гривень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ: Прінт-Експрес, 2014. 296 с.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. № 3-4. Ст.27.
3. Концепція оцінки земель в Україні / Третяк А.М. та ін. К. : УААН, 2014. 18 с.
4. Мартин А.Г. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення: нові методичні підходи запроваджуються у 2013 році // Землевпорядний вісник. 2015. № 10. С. 24.
5. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч-метод. посіб. / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Київ: Профі, 2006. 609 с.
6. Михайлюк В.І. Біланчин Я.М. Оцінка земель: навч. посіб. Одеса: Чорномор'я, 2013. 90с.
7. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: https://www.kmu.gov.ua/npas/2739874
8. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: https://www.kmu.gov.ua/npas/10243262
9. Норми професійної діяльності оцінювача: затверджені Радою Українського товариства оцінювачів. Протокол № 7 від 11.04.1995 р.
10. Оцінка земель: навчальний посіб. / Ступень М.Г. та ін. 2-ге вид. Львів: Новий світ-2000, 2011. 308 с.
11. Палеха Ю.М. Теорія і практика визначення вартості територій і оцінки земель населених пунктів України (економіко-географічне дослідження): дис. д-ра геогр. наук: 11.00.02. К., 2012. 426 с.

12. Паньків З.П., Наконечний Ю.І. Земельні ресурси. Практикум: навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2020. 196 с.
13. Паньків З.П., Ямелинець Т.С. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
14. Папіш І.Я., Ямелинець Т.С. Практикум з картографії грунтів: навч. посіб. Львів: Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. 450 с.
15. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.1010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2011. № 13-14, № 15-16, № 17.Ст.112.
16. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1991. № 47. Ст.646.
17. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV *Відомості Верховної Ради України.* 1998. № 46- 47. Ст.280.
18. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 15. Ст.229.
19. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 26.07.2001 р. № 2658-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2001. № 47. Ст.251.
20. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру та удосконалення структури державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах": наказ Державного комітету України поземельних ресурсах від 23.05.2003 р. № 135. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0408-03#Text
21. Семененко Б.А., Гончаренко М.І. Використання економікостатистичних методів при оцінці земельних ділянок // Ринок землі. 2015. №45. 106 с.
22. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель в Україні: історичні та методичні аспекти // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. Київ, 2013. № 12. С. 35-39.

23. Солов'яненко Н.М. Оцінка земель: теорія, методологія, практика // Землевпорядний вісник. 2016. № 7. С. 41.
24. Стегринський В.М. Експертна оцінка майна: навч. посіб. Тернопіль: ТНЕУ, 2014. 235 с.
25. Управління землекористуванням: підручник / за ред.: В. В. Горлачука. Миколаїв: Іліон, 2006. 376 с.
26. Федун А. Д. Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок в Україні // Право і суспільство. 2015. № 4. ч. 2. С. 98.
27. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. 2001. № 4. С. 96.
28. Часковський О.Г, Андрейчук Ю.М., Ямелинець Т.С. Застосування ГІС у природоохоронній справі на прикладі відкритої програми QGIS: навч. посіб. Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, Простір-М, 2021. 228 с.
29. Шаркова І.М. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні: навч. посіб. К.: Вид-во КНЕУ, 2005. 184 с.
30. Ямелинець Т.С. Застосування географічних інформаційних систем у ґрунтознавстві: Навчальний посібник. Навчальний підручник / Ямелинець Т.С. – Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 196 с.
31. Ямелинець Т. С. Інформаційне ґрунтознавство : монографія. Львів: ЛНУ ім. Івана Франка, 2022. 352с.
32. Fujita, M. (1991). Urban Economic Theory: Land Use and City Size. Cambridge University Press.
33. Netzer, L. D. (2003). The Property Tax, Land Use, and Land Use Regulation. Edward Elgar Publishing.
34. Rega, C. (2014). Landscape planning and rural development: Key Issues and Options Towards Integration. Springer.
35. Taxation, N. J. D. O., & Bureau, N. J. L. P. T. (1964). Regulations governing the valuation, assessment and taxation of land under the Farmland Assessment

Act of 1964, Chapter 48, Laws of 1964, N.J.S.A. 54:4-23.1 et seq.

36. Balcar, O. (1946). Kataster gruntowy ziem południowych: Z. 1.