Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет імені Івана Франка
Географічний факультет

Кафедра ґрунтознавства
і географії ґрунтів

Звіт з виробничої практики на тему:

«Види оцінки земель та особливості їх проведення»

Виконала:
студентка 3 курсу ГРН-31
спеціальності 103 Науки про Землю
спеціалізації "Ґрунтознавство та експертна оцінка земель"
Вербівська Ілона-Марія Олегівна

Науковий керівник:
проф. Ямелинець Т.С.

Національна шкала Відмінно
Кількість балів 95 Оцінка: ECTS A

Члени комісії:

(підпис)	(Прізвище та ініціали)
(підпис)	(Прізвище та ініціали)
(підпис)	(Прізвище та ініціали)

Львів – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП……3

РОЗДІЛ 1. ВИДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ……4

1.1 Бонітування ґрунтів;……...4
1.2 Економічна оцінка земель;……5
1.3 Грошова оцінка земель;……5

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ……8

РОЗДІЛ 3. ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО УКРАЇНІ……13

РОЗДІЛ 4. ОСОБЛИВОСТІ ЕЛЕКТРОННИХ ЗАСОБІВ ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ……..18

ВИСНОВОК……..23

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……24

ВСТУП

Виробничу практику відповідно до освітньої спеціальності проходила на базі ТОВ «Інститут геоінформаційних систем». Враховуючи особливості обраної тематики практики для удосконалення знань та умінь в сфері подальшої діяльності, як експерта оцінки земель та набуття досвіду у визначеній галузі діяльності, проаналізовано фондові землевпорядні матеріали та ґрунтові карти і картосхеми підприємства. Практичні знання поглиблені з допомогою використання сучасних методів вивчення оцінки землі, які закріпленні практичними навичками та методами використання ГІС-технологій.

Експертна оцінка земель є одним з основних чинників які забезпечують розуміння використання природних (у тім числі земельних) ресурсів. Це окреслює актуальність обраної тематики дослідження. Відповідно до обраної тематики виробничої практики перед нами поставлено таку мету:

Мета: ознайомитися з сучасними підходами під час проведення експертної оцінки земель, що забезпечується використанням сучасних інформаційних методів. Відповідно до мети проходження виробничої практики були поставленні такі *завдання:*

- проаналізувати сучасні джерела інформації, які стосуються експертної оцінки земель;
- ознайомитись із документами нормативно-правової бази, що регулює проведення грошової оцінки земель;
- навчитись використовувати сучасні методи та методологічні основи проведення оцінки земель;
- за можливості набути навичок вивчення експертної оцінки земель на конкретних, означених територіях.

Об'єкт дослідження: види оцінки земель в Україні

Предмет дослідження: підходи та методи оцінки земель , особливості їх проведення, використання онлайн ресурсів для оцінки земель.

РОЗДІЛ 1. ВИДИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

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

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

1.1 Бонітування ґрунтів

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах [2].

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва [1].

Бонітування ґрунтів проводиться за шкалою від 0 до 100 балів. Вищими балами оцінюються ґрунти з найкращими характеристиками, які мають найвищу природну продуктивність.

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 [3].

1.2 Економічна оцінка земель

Економічна оцінка земель - це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі [4].

У процесі економічної оцінки земель проводиться вивчення різних за якістю ґрунтів з метою визначення їхньої придатності для тих чи інших потреб людини з допомогою економічних показників. Основою для її проведення є результати бонітування ґрунтів.

Економічна оцінка земель відображає відмінності в якості земель з точки зору економічної родючості при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. Вона проводиться з урахуванням природних та економічних умов виробництва, затрат праці на одержання сільськогосподарської продукції місця розташування ділянок стосовно пунктів реалізації продукції промислових центрів, шляхів сполучення [5].

1.3 Грошова оцінка земельних ділянок

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 економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

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

Нормативна грошова оцінка – це оцінка, основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Тобто, в основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки лежить рентний дохід. 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 (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд:
- проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення (у разі якщо попередня нормативна грошова оцінка земельних ділянок у цьому масиві не проводилася протягом 5 років до дня прийняття уповноваженим органом рішення про проведення такої інвентаризації) [1].

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

При експертній грошовій оцінці земельної ділянки визначається ринкова (справедлива) вартість права власності на землю чи вартість права оренди земельної ділянки (права користування землею).

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі здійснення цивільно-правових угод. Підставами для її проведення є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

Експертна грошова оцінка земель проводиться для таких цілей:

- здійснення угод купівлі-продажу ділянки;
- передачі землі в якості застави фінансовій установі (укладання договору іпотеки);
- при оформленні спадщини (якщо спадкоємець не належить до найближчого кола спорідненості);
- при оформленні договору дарування (якщо обдаровуваний не належить до найближчого кола спорідненості);
- при інших угодах, що потребують нотаріального посвідчення (в тому числі у випадках, коли по ділянці відсутні дані про нормативну грошову оцінку);
- для сплати судового збору при судових спорах, які пов'язані із земельними ділянками;
- для розробки та здійснення інвестиційних проектів;
- викупу землі, що перебуває в комунальній власності чи власності територіальних громад;
- для визначення початкової ціни земельної ділянки при проведенні торгів;
- при внесенні земельних ділянок до статутного капіталу підприємств;
- при укладанні договору суперфіцію;
- для цілей бухгалтерського обліку та переоцінки активів, згідно з вимогами міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) [1].

Якісна грошова оцінка землі набуває важливого значення в умовах проведення реформи щодо децентралізації, адже, одним із головних і стабільних джерел доходів для місцевих бюджетів територіальних громад, передусім через оподаткування земельних ділянок, яке має бути засноване на визначенні ринкової вартості цього майна.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», інших нормативно-правових актів, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання земельно-оціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їхнього виконання. Об'єктами оцінки земель є території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Оцінка землі ґрунтується на основних принципах:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності [6].

Як зазначалось вище оцінку земель поділяють на бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, грошову оцінку земельних ділянок (нормативну та експертну).

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз на 7 років. Його виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою [1].

Для проведення бонітування ґрунтів необхідними є наступні матеріали:

1.Ґрунтова карта господарства із внутрігосподарським землевпорядкуванням в масштабі 1:10000 або 1:25000.

2. Пояснююча записка до ґрунтової карти.

3. Дані забезпеченості ґрунту елементами харчування.

Роботи по бонітуванню ґрунтів складаються із декількох етапів і проводяться в такому порядку:

- уточнення природного сільськогосподарського районування земельного фонду;
- складання списку агровиробничих груп ґрунтів;
- агротехнічне обумовлення розміщення культур;
- збір та обробка даних про властивості ґрунту;
- вибір еталонних ґрунтів по природно сільськогосподарських районах і по зоні обробітку ґрунту;
- розробка шкал бонітування ґрунтів;
- підготовка документації про результати бонітування ґрунтів.

Однакові групи ґрунтів при бонітуванні повинні одержати однакові показники бонітету. Щоб визначити ці показники, складається шкала бонітування ґрунтів, яка являє собою систему цифрових даних, що відповідають певним значенням природних показників на різних групах ґрунтів.

При бонітуванні ґрунтів потрібно складати дві оціночні шкали:

Першу, основну – за властивостями ґрунтів;

Другу – за урожайністю сільськогосподарських культур або продуктивністю кормових угідь.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивністю

Економічну оцінку земель проводять відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності не рідше як один раз на 5–7 років, а її виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою [6].

Економічну оцінку земель поділяють на *загальну* і *часткову*. *Загальна оцінка земель* передбачає визначення об'єктивних показників родючості та показників, які характеризують ефективність використання

землі при досягнутому рівні інтенсивності землеробства. *Часткова економічна оцінка земель* передбачає визначення ступеня ефективності вирощування конкретних сільськогосподарських культур на різних ґрунтах [10].

Внутрігосподарська оцінка земель є логічним завершенням економічної оцінки земель, яка містить узагальнені дані про порівняльну цінність основних сільськогосподарських угідь сільськогосподарських підприємств. В цілому земельно-оціночний процес проведення внутрігосподарської оцінки здійснюється за таким алгоритмом:

1) складання картографічної основи земельно-оціночного плану;

2) визначення врожайності основних сільськогосподарських культур в розрізі робочих ділянок;

3) визначення характеристики ділянок за технологічними умовами;

4) визначення показників внутрігосподарської оцінки земель;

5) оформлення матеріалів внутрігосподарської оцінки земель.

Таким чином, внутрігосподарська оцінка земель дає вихідну інформацію для подальшого отримання даних у документах земельного кадастру.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності не рідше як один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз на 7–10 років. Її виконують юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою (1) [17]:

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні формула (1),

де:

Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;
Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;
Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;
Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;
Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок і прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок і прав на них, також проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених законодавством України.

Проведення експертної грошової оцінки складається з таких етапів:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збір, обробка та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку (розділ ІІ Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09 січня 2003 року № 2).[9]

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 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 земельно-оціночних 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 земельно-оціночних 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.

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладають зацікавлені особи [6].

Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладають зацікавлені особи в порядку, встановленому законом, а також рішення суду. Експертну грошову оцінку земельних ділянок проводять на основі таких методичних підходів: капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; порівняння цін продажу подібних земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення.

За результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок – звіт. Відомості про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляють як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель [6].

РОЗДІЛ 3. ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО УКРАЇНІ

Ринок землі в Україні відкрився 1 липня 2021 року. Перші два з половиною роки купувати землю могли тільки фізичні особи, а з 1-го січня 2024 року ринок відкрився для юридичних осіб. Ліміт – 10 тис. га в одні руки як для фізичних, так і юридичних осіб.

За понад два роки з моменту відкриття ринку сільськогосподарських земель в умовах повномасштабної війни росії проти України вартість землі зросла на 10%.

У державній власності залишилось наразі лише 750 тис. га, а в комунальній є ще близько 4 млн га, які передані в оренду приватним агровиробникам і не підлягають безоплатній передачі ветеранам [11].

Таблиця 1

Ключові показники ринку земель сільськогоподарького призначення станом на 1 січня 2024 р. [11.]

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	44,7 млн га (74,1%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,9 млн га (77,0%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	28 924 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	8 798 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	36 284 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	15 460 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у листопаді 2023 р.	264
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,21 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	195 929
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	432 213 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 січня 2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.01.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар. 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
*** з 01.01.2022 по 31.12.2023

Таблиця 2.

Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2024* (гривень за гектар) [16]

№ з/п	Регіон	Рілля, перелоги	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
1	АР Крим	27 331,26	61 441,44	10 663,29	4 503,23
2	Вінницька область	28 570,38	49 452,87	3 300,54	1 637,54
3	Волинська область	22 918,11	43 458,58	6 347,19	4 707,92
4	Дніпропетровська область	31 793,80	58 444,30	8 378,30	6 550,16
5	Донецька область	32 697,66	61 441,44	7 616,63	6 345,47
6	Житомирська область	22 502,96	37 464,29	5 331,64	4 298,54
7	Закарпатська область	28 658,67	38 962,86	6 854,97	5 526,69
8	Запорізька область	26 258,18	43 458,58	6 347,19	5 117,31
9	Івано-Франківська область	27 417,44	38 962,86	5 077,76	4 707,92
10	Київська область	27 884,08	44 957,16	6 601,08	4 707,92
11	Кіровоградська область	33 514,29	70 432,87	9 139,96	6 345,47
12	Луганська область	28 508,38	49 452,87	8 632,18	6 140,77
13	Львівська область	22 588,09	28 472,86	6 093,31	4 298,54
14	Миколаївська область	28 416,94	49 452,87	8 632,18	6 140,77
15	Одеська область	32 598,87	65 937,15	9 393,85	7 368,93
16	Полтавська область	31 939,89	67 435,73	5 839,42	4 503,23
17	Рівненська область	23 056,84	38 962,86	5 331,64	3 889,15
18	Сумська область	28 159,44	52 450,01	6 854,97	4 912,62
19	Тернопільська область	30 515,79	59 942,87	6 601,08	5 936,08
20	Харківська область	33 881,09	70 432,87	6 601,08	6 754,85
21	Херсонська область	25 696,95	38 962,86	5 585,53	4 503,23
22	Хмельницька область	32 031,33	55 447,16	7 108,86	5 526,69
23	Черкаська область	35 361,95	77 925,73	8 886,07	5 936,08
24	Чернівецька область	34 960,46	65 937,15	5 839,42	5 322,00
25	Чернігівська область	25 292,32	58 444,30	9 139,96	5 322,00

*-значення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарських угідь відповідно до загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

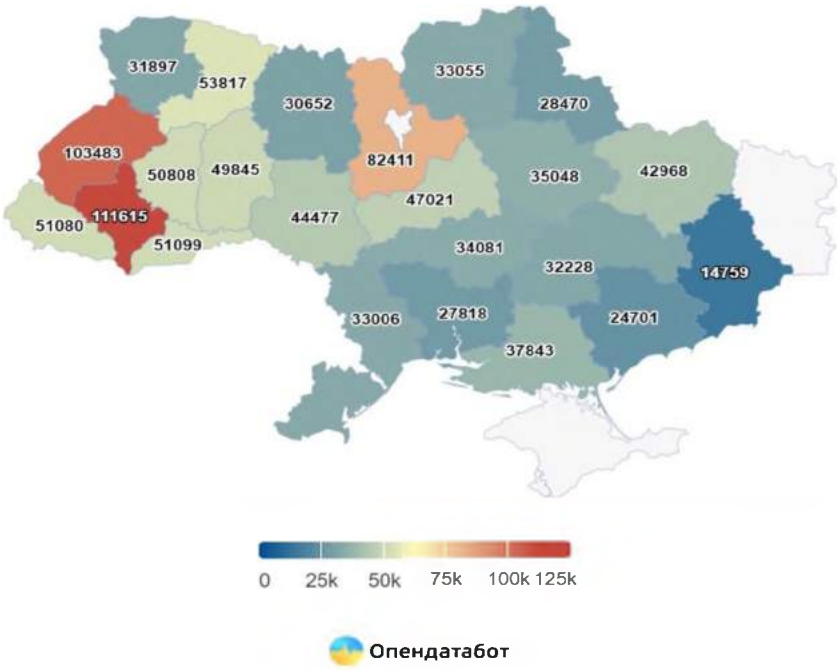

Рис. 1. Вартість сільськогосподарських земель по областях [14]

Середньозважена ціна на сільськогосподарську землю зросла упродовж 2023 року на 8,3%, випередивши річні темпи інфляції в Україні. Отже, номінальна капіталізація ринку за підсумками минулого року збільшилась на 89,9 млрд грн, а з моменту відкриття ринку землі – на 179 млрд грн.

Обіг сільськогосподарської землі та її використання сприяє фінансовій спроможності територіальних громад, зокрема завдяки прямим доходам до місцевих бюджетів. Основними податковими надходженнями громад, котрі пов’язані із с\г землею, є:

- орендна плата за використання комунальної землі;
- земельний податок;
- єдиний податок четвертої групи ФОП (сільгоспвиробники);
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – дохід від сплати мінімального податкового зобов’язання [11].

У більшості випадків ділянки на території однієї сільської ради, на однім масиві оцінюються приблизно однаково. Однак є кілька факторів, які можуть у перспективі вплинути на ціну ділянок.

1. *Перспектива зміни призначення.* Суттєво відрізняється ціна на землю, яка може бути використана не тільки для виробництва агропродукції: ділянки біля великих міст або в рекреаційних зонах, поблизу транспортних магістралей або з імовірними покладами корисних копалин.
2. *Договір оренди.* Наразі це один з визначальних чинників для ціни. Вільна земельна ділянка, яка не знаходиться у користуванні орендарів, може коштувати удвічі більше за аналогічну, обтяжену орендними відносинами. Ще менше будуть просити за об'єкти, які знаходяться в 10-річній оренді чи навіть більше, не кажучи про ділянки, за якими орендна плата вибрана власниками наперед. Загалом вільних земельних ділянок небагато. Проте "земля в оренді" – це ще не діагноз. Так, обробляється орендарями близько 80% усіх сільськогосподарських земель, а в офіційній оренді (зареєстровані права користування ділянками) лише десь 65-67% с/г земель. А "тіньова" оренда не дає пріоритетного права на купівлю.
3. *Ґрунт, склад та якість землі.* Родюча земля користуватиметься більшим попитом. Для орієнтиру якості є так звана бонітетна оцінка родючості ґрунтів. Зокрема, базою для нормативної грошової оцінки слугувало саме бонітування земель.

   Загалом показники родючості ґрунту, які впливають на оцінку землі, можна поділити на дві групи. Перша – основні – мінеральні елементи живлення, кислотність, вміст гумусу. Друга – додаткові – мікроелементи, механічний склад, залишки пестицидів, розташування, рельєф, погодно-кліматичні умови.

   Передусім, слід перевірити агрохімічні показники: азот, фосфор, калій, кальцій, магній, сірку, а також pH та відсоток гумусу в ґрунті.

4. *Доступ до води.* У регіонах з посушливим кліматом цінники на землю будуть меншими. Якщо не виявиться, що поблизу земельної ділянки є водойма або зрошувальна система. Це може бути перевагою і в інших кліматичних поясах.
5. *Наявність об'єктів інфраструктури.* Наявність неподалік від ділянки залізниці, елеватора, електромережі, під'їзної дороги – все це може мати вплив на вартість земельної ділянки.
6. *Розташування земельної ділянки в земельному масиві.* Якщо об'єкт, скажімо, буде десь на відшибі, в кінці поля, біля лісосмуги, це не буде додатковою перевагою для його інвестиційної привабливості [12].

РОЗДІЛ 4. ОСОБЛИВОСТІ ЕЛЕКТРОННИХ ЗАСОБІВ ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

З початком повномасштабного вторгнення росії та введенням в Україні воєнного стану, державні публічні сервіси були заблоковані з метою забезпечення безпеки даних громадян. Цей крок – невід'ємна частина стратегії захисту національної інформаційної безпеки та територіальної цілісності.

Серед переліку заблокованих сервісів були такі важливі інструменти, як публічна кадастрова карта України, що надає доступ до важливих геодезичних та кадастрових даних. Поступово, з відновленням контролю над територіями, деякі державні сервіси відновили свою роботу, проте публічна кадастрова карта України, яка доступна на сайті Держгеокадастру, залишається недоступною для громадян. Ця недоступність є необхідним заходом для збереження конфіденційності та недопущення можливого використання даних у шкоду Україні та її громадянам.

Пропоную вам ознайомитися з детальною інформацією щодо основних змін у роботі АС ДЗК в умовах воєнного стану (Рис. 2).

Держгеокадастр запроваджує новий функціонал, що дозволяє автоматично розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки, розташованої у межах населеного пункту (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей як про НГО земель населеного пункту, так і про саму земельну ділянку), повідомляє Урядовий портал.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки можна отримати в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру.

Наразі автоматичний розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок автоматизованою системою ведення Державного земельного кадастру здійснюється для:

- земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку з валідним електронним документом);

- земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей як про нормативну грошову оцінку земель населеного пункту, так і про земельну ділянку з валідним електронним документом) [13].

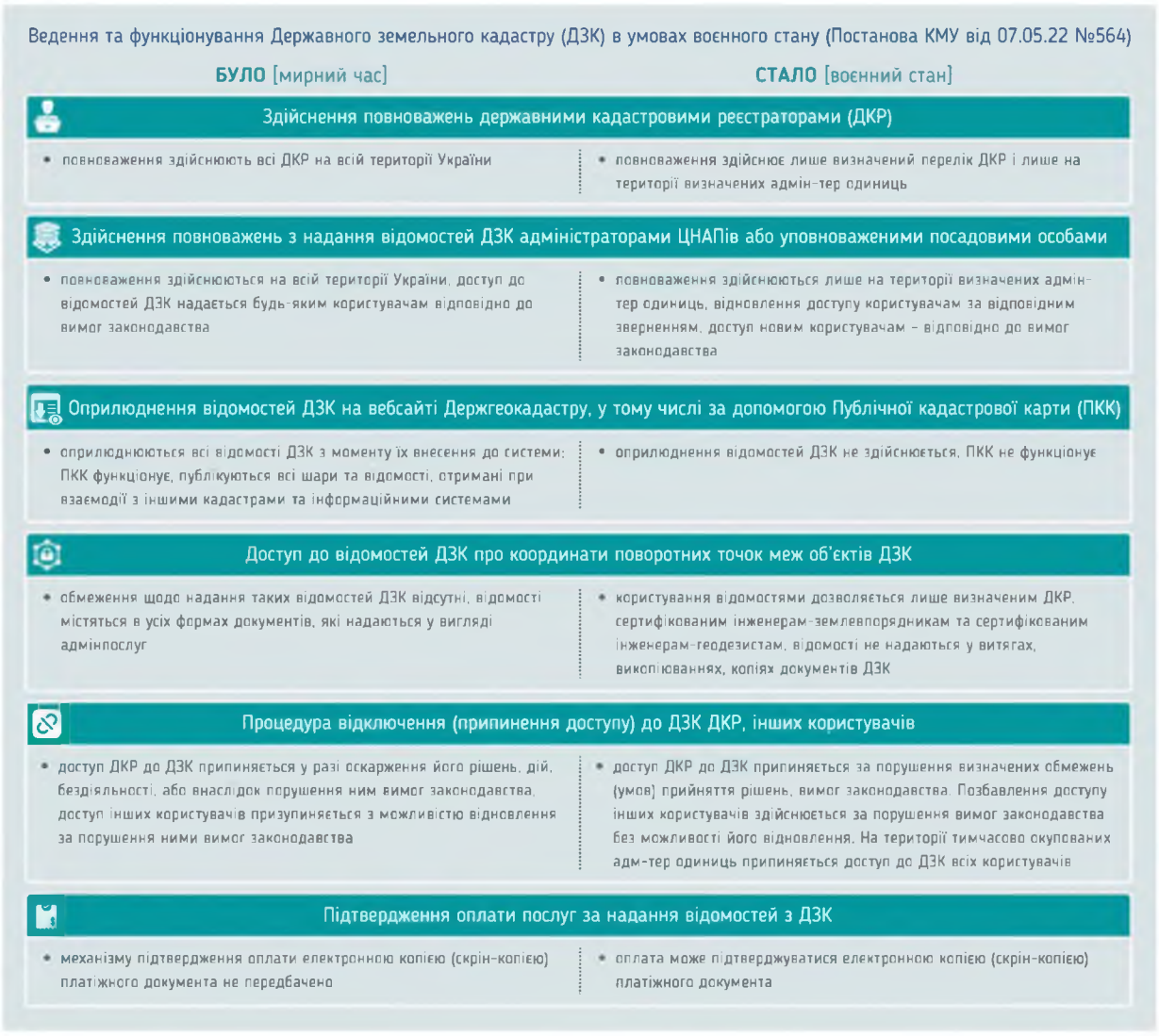

Рис. 2. Ведення та функціонування ДЗК в умовах воєнного стану [15].

Для полегшення отримання інформації про земельні ділянки сформовано електронні заявки з допомогою додатку «Дія». Використовуючи їх громадяни можуть отримати таку інформацію (рис. 3–5):

1. Витяг про нормативно-грошову оцінку;
2. Витяг про земельну ділянку;
3. Інформацію про власника землі.

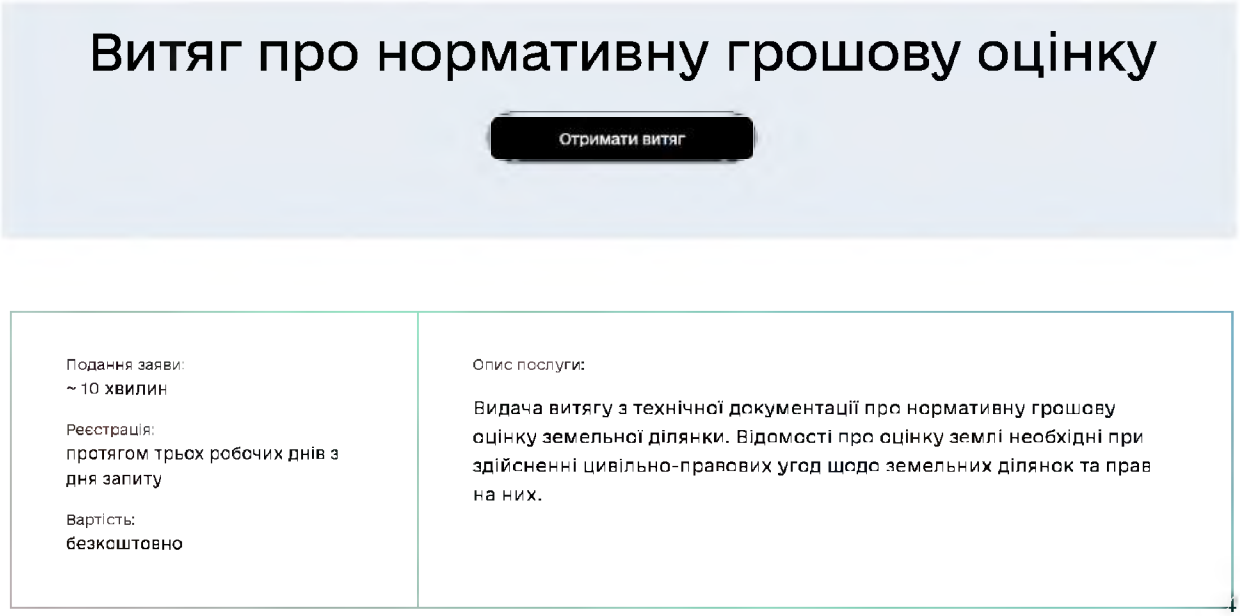

Рис. 3. Скріншот з інформаційної системи «Дія»
для замовлення витягу про нормативну грошову оцінку [16].

Як отримати послугу (онлайн)

1. Зареєструйтесь чи авторизуйтесь в електронному кабінеті за допомогою електронного підпису.

2. На головній сторінці електронних послуг виберіть «Видача витягу з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки».

3. У правому полі оберіть «Замовити витяг», заповніть всі обов'язкові поля та відправте його.

4. Для отримання відомостей про земельну ділянку за межами населеного пункту:

- перейдіть до розділу меню «Відомості ДЗК» (на панелі праворуч)
- виберіть у списку відповідний тип заяви
- заповніть обов'язкові поля [16].

В результаті, Ви отримаєте витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки.

Рис. 4. Скріншот з інформаційної системи «Дія»
для замовлення витягу про земельну ділянку [16].

Як отримати послугу (онлайн)

1. Зареєструйтесь чи авторизуйтесь в електронному кабінеті за допомогою електронного підпису.

2. На головній сторінці електронних послуг виберіть «Відомості Державного земельного кадастру».

3. У полі «Тип заяви» виберіть «Витяг з ДЗК про земельну ділянку», заповніть обов'язкові поля та відправте заяву [16].

В результаті ви отримаєте, витяг з Державного земельного кадастру або повідомлення про відмову в наданні відомостей.

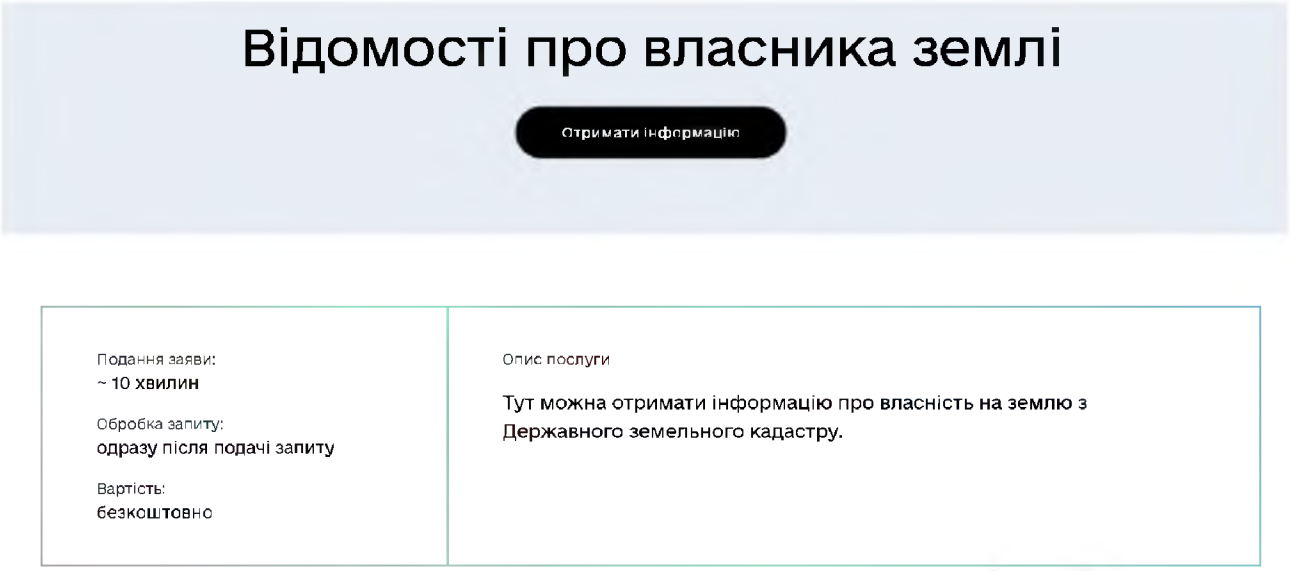

Рис. 5. Скріншот з інформаційної системи «Дія»
для замовлення відомості про власника землі [16].

Як отримати послугу (онлайн)

1. Зареєструйтесь чи авторизуйтесь у кабінеті громадянина за допомогою електронного підпису.

2. На головній сторінці електронних послуг виберіть «Відомості з Державного земельного кадастру».

3. У правому полі виберіть «Інформація про права», «Пошук інформації».

4. У запиті вкажіть кадастровий номер земельної ділянки, про яку бажаєте отримати інформацію.

5. На екрані з'явиться інформація про право власності та речові права на земельну ділянку. За потреби в лівому нижньому куті її можна конвертувати у PDF-формат [16].

В результаті, ви отримаєте інформацію про право власності та речові права на земельну ділянку.

ВИСНОВОК

Вивчення оцінки землі – одне з ключових питань дослідження природного середовища та соціо-економічних особливостей території загосподарювання. Під час проходження практики ми ознайомилися з сучасними підходами під час проведення експертної оцінки земель, що забезпечується використанням сучасних інформаційних методів.

Відповідно до завдань, які поставлені перед нами на час проходження виробничої практики можу означити такі результати виконання власної роботи:

1. У контексті виконання роботи нами опрацьовано та проаналізовано значний об'єм теоретичного та методичного матеріалу (монографії, підручники, навчальні посібники, наукові статті та електронні ресурси (інтернет-джерела) який стосується вивчення експертної оцінки земель.
2. У рамках проходження практики я ознайомилася із документами нормативно-правової бази, що регулює проведення експертної та грошової оцінки земель. Окрім цього у четвертому розділі поданої роботи представлено можливість отримання даних щодо:

   Витягу про нормативно-грошову оцінку;

   Витягу про земельну ділянку;

   Інформації про власника землі.
3. За час проходження практики на базі ТОВ «Інститут геоінформаційних систем» і сертифікованих лабораторій географічного факультету мною закріплено знання щодо проведення експертної оцінки земель, використання сучасних інформаційних систем одержання відповідних даних з використанням інформаційних ресурсів, які на час воєнного стану загальнодоступні для громадян України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ковальчук І.П., Шевченко О.В., Тихенко Р.В., Опенько І.А., Тихенко О.В., Жук О.П., Андрейчук Ю.М., Ковальчук А.І., Степчук Я.А. Оцінка земель і картографічне забезпечення функціонування територіальних громад: монографія: / Том 1. / За наук. ред. проф. І.П Ковальчука. К.: Компринт, 2021. 386 с.
2. Концепція оцінки земель в Україні / Третяк А.М. та ін. К. : УААН, 2014. 18 с.
3. Наконечний Ю. І. Бонітування ґрунтів : навчально-методичний посібник / Ю. І. Наконечний. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2015. – 80 с.
4. Оцінка земель: навчальний посіб. / Ступень М.Г. та ін. 2-ге вид. Львів: Новий світ-2000, 2011. 308 с.
5. Паньків З. П., Кіт М. Г. Економічна оцінка земель: навчально-методичні вказівки до виконання практичних робіт. Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2005. 38 с.
6. Паньків З.П., Ямелинець Т.С. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навч. посіб. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.
7. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: постанова Кабінету Міністрів України № 831 від 16.11.2016. (http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-n
8. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. Ст.229.
9. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник /За ред. М.Г. Ступеня. Львів: Апріорі, 2003. 341 с.
10. Хвесик М.А., Збагерська Н.В. Методологічні аспекти оцінки земельних ресурсів як основної складової національного багатства України // Землевпорядний вісник. 2001. № 4. С. 96.
11. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf
12. https://www.epravda.com.ua/publications/2022/01/13/681415/
13. https://www.kmu.gov.ua/news/u-dzk-zaprovadzheno-avtomatychnyi-rozrakhunok-nho-zemelnykh-dilianok-roztashovanykh-v-mezhakh-naselenykh-punktiv
14. https://opendatabot.ua/open/land
15. https://land.gov.ua/
16. https://diia.gov.ua/services/vitvag-pro-zemelnu-dilyanku
17. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text

Львівський національний університет імені Івана Франка

ЩОДЕННИК ПРАКТИКИ

Виробнича

(вид і назва практики)

студента Вербівська Ілона - Марія Олегівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Факультет (коледж) географічний

Кафедра(циклова комісія) Ґрунтознавства і географії ґрунтів

освітньо-кваліфікаційний рівень бакалавр

напрям підготовки (спеціальність) 103 Науки про Землю

3 курс, група ГрН-31с

Студент Вербівська Ілона-Марія Олегівна
(прізвище, ім'я, по батькові)

прибув на підприємство, в організацію, установу ТОВ „Інститут геоінформаційних систем"

Печатка
підприємства, організації, установи «12» січня 2024 року

(підпис) інженер-землевпорядник Ільків О.Ю.
(посада, прізвище та ініціали відповідальної особи)

Вибув з підприємства, організації, установи ТОВ „Інститут геоінформаційних систем"

Печатка
підприємства, організації, установи «8» лютого 2024 року

(підпис) інженер-землевпорядник Ільків О.Ю.
(посада, прізвище та ініціали відповідальної особи)

Календарний графік проходження практики

№ з/п	Назви робіт	Тижні проходження практики					Відмітки про виконання
		1	2	3	4	5	
1	Аналіз літературних джерел та оформлення фонових матеріалів землевпорядної організації	X					виконано
2.	Аналіз законодавства, яке регулює питання грошової оцінки земель	X	X				виконано
3	Визначення основних типів грошової оцінки та особливості її проведення		X	X			виконано
4	Написання і оформлення звіту з виробничої практики				X		виконано

Керівники практики:

від Університету _____ Ямпишин Г.С.

(підпис) (прізвище та ініціали)

від підприємства, організації, установи _____ Ільнів О.Ю.

(підпис) (прізвище та ініціали)

Робочі записи під час практики

В перший тиждень виробничої практики мною було проаналізовано літературні джерела та фондові матеріали, грунтові карти і характеристики підприємства „ТОВ „Інститут геоінформаційних систем"

Другого тижня я ознайомилась та проаналізувала документи нормативно-правової бази, що регулюють проведення грошової оцінки земель.

Під час третього тижня виробничої практики на основі проаналізованої літератури, виокремила основні типи грошової оцінки земель та особливості їх проведення.

На основі зібраних даних щодо проведення експертної оцінки земель в другій тиждень практики, написала та оформила звіт

Відгук про роботу студента та оцінка практики

ТОВ „Інститут геоінформаційних систем"

(назва підприємства, організації, установи)

Студентка Ілона Вербівська у рамках проходження виробничої практики показала себе як науковий одаровану і кваліфіковану студентку. Вербівська Ілона на час проходження практики володіє методами вивчення і дослідження земельних ресурсів у контексті бонітетної, грошової, експертної та ін.. оцінок земель

За час проходження практики та виробництві студентка проявила себе як освічена особа, а за можливості виконання поставлених перед нею завдань орвоїла та закріпила знання щодо поставленої тематики дослідження. Зазначимо, що окрім теоретичних навичок Ілона кровила високі результати знань щодо практичних використань власних знань

Ілона Вербівська проявила себе як відповідальна студентка та заслуговує високого балу оцінювання за виробничу практику.

Керівник практики
від підприємства, організації, установи _____ Ілона О. Ю.
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П.

«08» лютого 2024 року

Відгук осіб, які перевіряли проходження практики

Висновок керівника практики від Університету про проходження практики

Студентка Вербівська Ілонена-Марія успішно пройшла виробничу практику на підприємстві ТзОВ "Інститут геоінформаційних систем". Студентка виконала всі поставлені перед нею завдання, зокрема пронаглядувати фондові та лідерські показники, рекомендувати заробітній, а також фахово оцінювала особливостей електронних засобів здійснення оцінки земель (ДЗЯ). За результатами практики студентка заслуговує оцінки "відмінно"

Дата складання заліку «____» _____ 20___ року

Оцінка:
за національною шкалою відмінно
кількість балів 95 б
за шкалою ECTS A

Керівник практики
від Університету _____ _____
(підпис) (прізвище та ініціали)