

Національний університет водного господарства та природокористування  
Навчально-науковий інститут агроекології та землеустрою  
Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики

## **Пояснювальна записка**

до магістерської роботи  
освітньо-кваліфікаційний рівень магістр  
на тему:

**«Грошова оцінка земель сільськогосподарського  
призначення Глинської сільської ради Здолбунівського  
району Рівненської області з врахуванням рельєфу»**

Виконала: студентка VI курсу, групи ГЗ-61м  
спеціальності 193 Геодезія та землеустрій

**Ревко Т.Ю.**

Керівник к.т.н. Шульган Р.Б.

Рецензент: Придатко О. М.

**м. Рівне – 2018 р.**

Національний університет водного господарства та природокористування  
Навчально-науковий інститут агроекології та землеустрою  
Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики  
Освітньо-кваліфікаційний рівень – магістр  
Спеціальність – 193 Геодезія та землеустрій  
СПЕЦІАЛІЗАЦІЯ "ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА КАДАСТР"

Завідувач кафедри  
землеустрою, кадастру,  
моніторингу земель  
та геоінформатики  
професор, доктор  
сільськогосподарських наук  
\_\_\_\_\_ В.С.Мошинський  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 р..

## **ЗАВДАННЯ**

**на виконання магістерської роботи**

**Ревко Тетяні Юріївні**

**1 ТЕМА РОБОТИ** «Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області з врахуванням рельєфу».

Керівник проекту к. т. н., доц. Шульган Роман Богданович.

Затверджені наказом вищого навчального закладу від « 13 » листопада 2017 р.

С № 998

Строк подання студентом проекту «13» лютого 2018 р.

### **2 ВИХІДНІ ДАНІ ДО ПРОЕКТУ:**

2.1 Літературні джерела

2.2 Планово-картографічні матеріали на територію Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області

2.3 Матеріали обстеження ґрунтів

2.4 Матеріали статистичних звітностей

### **3 ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ**

Вступ

Розділ 1 Природно-економічна характеристика земель Глинської сільської ради

Розділ 2 Вихідні дані, правова та нормативно-методична база грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Розділ 3 Економічна оцінка земель глинської сільської ради

Розділ 4 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Розділ 5 Врахування рельєфу при грошовій оцінці земель.

Загальні висновки та рекомендації

Список використаної літератури

### **4 ПЕРЕЛІК ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ**

4.1 Схема чергування сівозмін на території Глинської сільської ради.

4.2 Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів на території Глинської сільської ради.

4.3 3D-модель рельєфу території.

4.4 Картограма ухилів території Глинської сільської ради.

### Календарний план

№ п/п	Назва етапів дипломної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1	Систематизація вихідних даних для дипломної роботи	10.09.2017р.	
2	Підбір, аналіз та оцінка наукових праць	10.10.2017р.	
3	Написання пояснювальної записки	01.12.2017р.	
4	Виготовлення графічних матеріалів	11.12.2018р.	
5	Завершення написання пояснювальної записки	28.01.2018р.	
6	Представлення закінчених матеріалів дипломної роботи на відгук керівнику і рецензенту	17.02.2018р.	

Студент \_\_\_\_\_ Т.Ю. Ревко

Керівник \_\_\_\_\_ Р.Б. Шульган

## РЕФЕРАТ

Ревко Т.Ю. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області з врахуванням рельєфу. – Рукопис.

Магістерська робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня магістр за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій». – Національний університет водного господарства та природокористування. – Рівне, 2018.

### СПЕЦІАЛІЗАЦІЯ "ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА КАДАСТР".

**Магістерська робота:** 84 сторінки, у тому числі 7 рисунків, 15 таблиць, список використаних джерел із 16 найменувань, 4 графічних матеріалів.

**Об'єктом дослідження** є територія Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області

**Предметом дослідження** є грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення з врахуванням рельєфу.

**Метою роботи** є проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення із застосуванням даних економічної оцінки і науково обґрунтованої сівозміни на території Глинської сільської ради та встановлення впливу рельєфу.

**Методи дослідження:** теоретичний, графічний, монографічний, ГІС моделювання.

**Ключові слова:** нормативна грошова оцінка земель, агровиробничі групи ґрунтів, нормативно-правова база, економічна оцінка земель, вплив рельєфу.

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ ТА СКОРОЧЕНЬ

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

**Геодезична площа** – це площа, обчислена на площині проекції.

**Фізична площа**- площа, що визначена з урахуванням особливостей рельєфу.

ЗУ – закон України;

ЗКУ – земельний кодекс України;

НГО – Нормативно грошова оцінка;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

див. – дивитися;

рис. – рисунок;

с. – село;

р. – річка;

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ ТА СИМВОЛІВ.....</b>	<b>6</b>
<b>ВСТУП.....</b>	<b>10</b>
<b>РОЗДІЛ 1 ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ГЛИНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ.....</b>	<b>13</b>
1.1 Відомості про сільську раду.....	13
1.2 Природні умови Глинської сільської ради.....	14
1.3 Ґрунтові і поверхневі води.....	15
1.4 Рельєф.....	16
1.5 Ґрунтово-рослинні умови.....	16
<b>РОЗДІЛ 2 ВИХІДНІ ДАНІ, ПАРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>18</b>
2.1 Аналіз законодавчого забезпечення нормативної грошової оцінки земель .....	18
2.2 Інформаційне забезпечення грошової оцінки.....	24
2.3 Аналіз використання сільськогосподарських угідь на території сільської ради.....	27
2.4 Характеристика ґрунтового покриву Глинської сільської ради....	31
2.5 Методика проведення економічної оцінки земель .....	35
<b>РОЗДІЛ 3 ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ГЛИНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ</b>	

<b>РАДИ .....</b>	<b>38</b>
3.1 Науково-обгрунтована сівозміна як основа оцінки земель сільськогосподарського призначення .....	38
3.2 Розрахунок економічної оцінки сільськогосподарських угідь Глинської сільської ради .....	42
3.3 НГО сільськогосподарських угідь на основі економічної оцінки .....	48
<b>РОЗДІЛ 4 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>52</b>
4.1 НГО земель сільськогосподарського призначення за методикою 1995 року.....	52
4.2 НГО земель сільськогосподарського призначення за методикою 2016 року .....	55
4.3 Оподаткування земель та орендна плата .....	62
<b>РОЗДІЛ 5 ВРАХУВАННЯ РЕЛЬЄФУ ПРИ ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>66</b>
5.1 Вплив рельєфу на грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.....	66
5.2 Коригування грошової оцінки залежно від рельєфу.....	68
5.3 Розрахунок НГО окремої земельної ділянки за допомогою засобів ArcGis.....	70
<b>ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК.....</b>	<b>78</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....</b>	<b>81</b>
<b>ДОДАТКИ</b>	



Додаток А1. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Додаток А2. Схема чергування сівозмін на території Глинської сільської ради.

Додаток А3. Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів на території Глинської сільської ради.

Додаток А4. 3D-модель рельєфу території.

Додаток А5. Картограма ухилів території Глинської сільської ради.

## ВСТУП

При регулюванні земельних відносин важливе значення належить грошовій оцінці, яка в умовах перехідного до ринкової економіки періоду дає змогу провести першочергову приватизацію земельних ділянок, створити основу для оподаткування земель.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Отже, обсяги проведення робіт з грошової оцінки земель за останній час зростають, а сфери її застосування розширюються.

Наявність грошової оцінки землі дозволяє здійснювати економічне регулювання земельних відносин. На підставі грошової оцінки земель, в першу чергу, органи місцевого самоврядування, поряд з нормативно-організаційним методом управління розвитком території, реалізують свої повноваження щодо створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечують необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння земельного податку та орендних платежів.

Грошова оцінка є вихідною базою для здійснення операцій із земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі співвідношення попиту і пропозиції.

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими чинниками, які впливають на прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель сільськогосподарського призначення. Місцеположення земельної ділянки може бути охарактеризоване наступними показниками:

- доступність до локальних центрів збуту продукції, тобто відстань до найближчого населеного пункту;

- доступність до регіональних центрів збуту продукції, що може тлумачитися як відстань до районних центрів області;
- доступність до магістральної транспортної інфраструктури, тобто відстань до шляхів державного та обласного значення;
- агроекологічний вплив лісових насаджень, тобто відстань до лісових та інших захисних масивів;
- особливості сільськогосподарського землекористування у водоохоронних зонах.

Діючий методичний підхід фактично не передбачає врахування під час оцінки такого рентоутворюючого фактора як місцеположення земельної ділянки, відстань до населеного пункту, хоча приближеність ділянки до місць проживання населення, реалізації сільськогосподарської продукції, транспортної інфраструктури суттєво вплине на величину рентного доходу. Позитивно позначиться на урожайності більшості сільськогосподарських культур розташування полів поблизу лісових масивів та насаджень, а близькість ділянок до водойм навпаки обмежить можливість застосування агрохімікатів і ускладнить ведення інтенсивного землеробства.

При розпаюванні земель сільськогосподарських підприємств розміри земельних часток (паїв) відрізнялися один від одного, а вартість мала бути однаковою, хоча слід врахувати, що затрати на обробіток ґрунту та отриманий прибуток у таких власників чи користувачів буде теж суттєво відрізнятися. Також необхідно дослідити вплив на показники грошової оцінки таких просторових факторів, як:

- рельєф місцевості;
- експозиція схилів (особливо при розпаюванні та проектуванні сівозмін);
- конфігурація земельних ділянок, що впливає на механізований обробіток;
- кількість агровиробничих груп на одній земельній ділянці (однорідність);

·врахування напрямку вітру та інші.

Таким чином грошова оцінка має не тільки сприяти ефективному використанню земельних ресурсів, а також дієво впливати на заходи щодо охорони земель незалежно від форм власності та господарювання

Важливим економічним важелем регулювання земельних відносин в Україні стала грошова оцінка земель. Зміни, які відбулися в процесі реформування земельних відносин в економічних галузях, потребують здійснення нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній базі і удосконалення її методики. [1]

Об'єктивна оцінка землі забезпечує правильність прийняття рішень у галузі землекористування не тільки в державному, але й у приватному секторі.

**Темою** магістерської роботи є «Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області з врахуванням рельєфу».

**Актуальність теми.** Одним із найважливіших недоліків оцінки земель сільськогосподарського призначення є використання показників економічної оцінки земель 1988 року, яка здійснена з урахуванням результатів господарювання колишніх колгоспів і радгоспів ще за 1980-1986 роки. Адже за останні 10-15 років в Україні відбулися докорінні зміни у формах власності на землю і майно, створені агроформування нового типу, кардинально змінилася структура валової продукції і виробничих затрат, що практично спотворює показники економічної оцінки під кутом сучасної ситуації. Тому виникає необхідність корегування показників економічної оцінки земель 1988 року з урахуванням змін, що відбулися за цей період у сільськогосподарському виробництві.[1]

## РОЗДІЛ 1

### ПРИРОДНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

#### 1.1 Загальні відомості про сільську раду

Глинськ – село Здолбунівського району Рівненської області. Населення – близько 2000 осіб. Знаходиться на залізничній вітці Здолбунів-Красне за 30 кілометрів від обласного центру (залізницею). Глинська сільська рада розташована в південній частині Здолбунівського району Рівненської області. Площа землекористування складає 3,68 тис. га. (див. рис 1.1 Місце розташування Глинської сільської ради) [1].

Сільській раді підпорядковані населені пункти: с. Глинськ с. Загора с. Підцурків. Територією ради протікає річка Устя, довжиною 68 км.

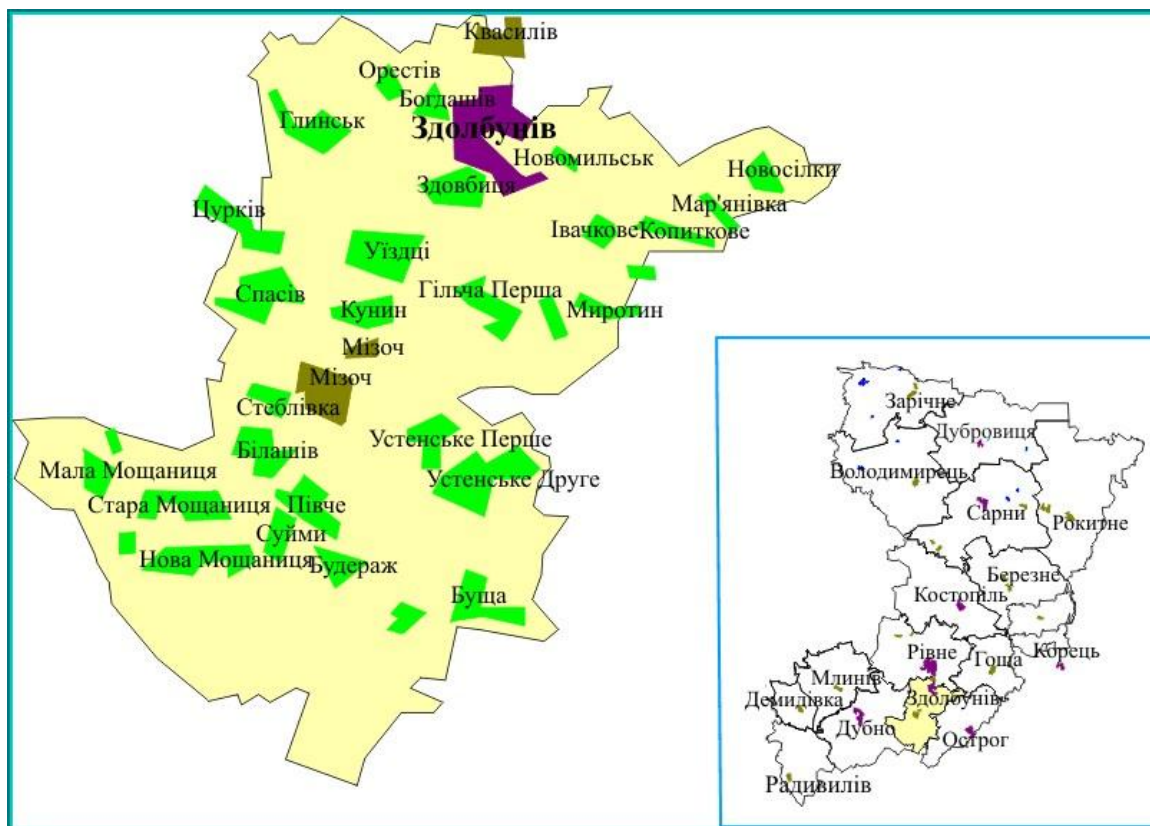


Рис.1.1 – Розташування Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області

Основні сільськогосподарські культури – зернові, буряки. Поширене тваринництво, рибоводство.

Основна ланка агропромислового комплексу – сільське господарство. У загальному обсязі валової продукції сільського господарства на тваринництво припадає 60%, рослинництво – 40% [1].

## 1.2 Природні умови Глинської сільської ради

Дане землекористування, як і область в цілому, характеризується такими факторами: температурний режим, опади, пануючі вітри, рельєф території, ґрунтово-рослинні умови, гідрографія.

Клімат в районі Глинська помірно-континентальний. Зима м'яка з частими відлигами, літо тепле, з достатньою кількістю вологи. Середньорічна температура повітря в селі, за даними рівненської метеостанції, становить 7,5°C. Середньомісячна температура найтеплішого місяця року – липня 18,6°C, а найхолоднішого – січня -4,8°C. Заморозки починаються з листопада - грудня (в грудні 20-23 дні з середньодобовими температурами нижче 0 ° C). Особливо охолоджується повітря у січні - лютому, але бувають незначні коливання температури з короткочасними потепліннями. Танення снігу починається в середині березня. Вегетаційний період настає приблизно в середині квітня.

Середня багаторічна кількість опадів у Глинську досягає 600-700 мм, при чому більшість їх випадає в період вегетації рослин – у травні і червні, що сприяє розвитку сільськогосподарських культур і підвищенню їх врожайності. Найменша кількість опадів спостерігається протягом березня (до 30 мм).

Найбільші місячні суми опадів в окремі роки сягають 200 - 250 мм, а добові максимум до 120 - 170 мм.

Нерідко бувають зливи і зливові дощі, які за короткий проміжок часу можуть дати понад 100 мм опадів.

На територію району доходить арктичне повітря, рух якого супроводжується потеплінням, незначними опадами. Арктичне повітря викликає взимку значне похолодання, а на весні – пізні приморозки [1].

Протягом року над територією області дмуть переважно північно-західні і північно-східні вітри. Вони мають і найбільшу швидкість. Влітку переважають північно-західні і західні вітри, а взимку – північно-західні і південно-східні. Взимку їх швидкість більша, ніж улітку.

Кількість днів з тихою погодою влітку майже в півтора рази більша, ніж узимку. Середня швидкість вітрів становить 2,4 -3,8 м/с [2].

### **1.3 Ґрунтові і поверхневі води**

Водний фонд представлений річкою Устя, ліва притока Горині (басейн Прип'яті) та Бистриця Площа водозбірною басейну Усті 762 км<sup>2</sup>,

Долина коритоподібна, має чіткі обриси, завширшки до 4 км, завглибшки до 60 м. Заплава двостороння, завширшки до 1—1,2 км, є заболочені ділянки. Річище звивисте, завширшки 25 м, в серединій течії 8 м, завглибшки 1,6 м, подекуди спрямоване. Створені штучні водойми, осушувальні системи.

Устя бере початок з джерел на північних схилах Мізоцького кряжу, біля села Дермань Перша. Тече переважно на північ, у пониззі на північний захід/північ. Впадає до Горині при північно-східній частині смт. Оржів.

Використовується на побутове, промислове водопостачання, рибництво.береги похилі.

Живлення ґрунтових вод відбувається переважно за рахунок інфільтрації (просочування) атмосферних опадів, меншою мірою, за рахунок поверхневих та паводкових вод [14].

## 1.4 Рельєф

Більша частина Здолбунівського району лежить у межах Волинської височини (Рівненське плато — підвищена лісова рівнина, розчленована ярами та балками), крайня північна — в межах Поліської низовини.

Серед зовнішніх рельєфоутворюючих чинників найбільше значення має діяльність поверхневих вод. Водна ерозія (розмив і змив відкладів текучими водами – річками і опадами) утворює промоїни, яри, балки, долини з пологими, скелястими чи каньйоноподібними схилами. Змив відкладів з великих площ призводить до виположування схилів та вирівнювання поверхонь.

Є запаси будівельного піску, глини, торфу. Загальнодержавне значення мають поклади крейди, розвідані родовища фосфоритів. На схилах, де виходять ґрунтові води, можна побачити зсуви.

Поверхня району підвищена, плоскохвиляста. На півночі знаходиться Рівненське плато з широкими балками і річковими долинами з заболоченими заплавами. На півдні розташований Мізоцький кряж з значним ступенем ерозійного розчленування поверхні. [14]

## 1.5. Ґрунтово-рослинні умови

Переважну більшість ґрунтів на території Глинської ради складають сірі опідзолені, сірі лісові, темно-сірі лісові. Найродючіші це чорноземні опідзолені.

Ці ґрунти характеризуються значною кислотністю, а відтак - безструктурністю і розпорошенням одного шару, схильного до запливання та утворення кірки на поверхні, нарешті, незначним вмістом гумусу і зниженою родючістю. Разом з тим, ці ґрунти інтенсивно розорюються і досить ефективно використовуються при вирощуванні зернових, технічних та



плодових культур, багаторічних трав тощо. Для Мізоцького кряжу характерні сірі лісові ґрунти на яких поширені дубові ліси.

Основний тип рослинності – лісова, проте значні площі зайняті болотною і луговою. На суходільних та заплавних луках переважає бобово-злакове різнотрав'я на заболочених ділянках розповсюдженні осикові угруповання. [1]

Для підвищення врожайності сільськогосподарських культур необхідне внесення органічних і мінеральних добрив, правильна організація сівозмін.

Використання землі в Здолбунівському районі супроводжується перетворенням і зміною основних її природних первісних властивостей, виникненням нових. Розорювання площ, раніше покритих трав'яною рослинністю, зрошення в засушливих та осушення боліт у зволжених регіонах, збільшення внаслідок цього площі ріллі сприяє ефективному зростанню виробництва сільськогосподарської продукції і супроводжується глибоким перетворенням навколишнього середовища.

Унікальна територія Здолбунівщини, що знаходиться у південній частині на межі Волинського лісового плато, Малого Полісся та Кременецьких гір, належить до Дермансько-Мостівського регіонального ландшафтного парку. Із флори парку 31 вид рослин занесено до Червоної книги: це, зокрема, меч-трава болотна, осока Девелла, сашник іржавий, а глід український, що росте в околицях с. Мізоч, занесено до Світового та Європейського червоних списків.

## РОЗДІЛ 2

### ВИХІДНІ ДАНІ, ПРАВОВА ТА НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧНА БАЗА ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

#### 2.1 Аналіз законодавчого забезпечення нормативної грошової оцінки земель

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок належить до числа важливих економічних регуляторів земельних відносин в Україні. Відповідно до Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», нормативна грошова оцінка земельних ділянок є капіталізованим рентним доходом із земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Згідно статті 5 цього Закону, нормативна грошова оцінка земельних ділянок має використовуватись для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена в Україні лише один раз – за станом на 1 липня 1995 року. В основу цієї оцінки були покладені дані останнього (третього) туру економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР по результатам їх господарювання у 1981-87 рр., який був проведений ще у 1988 році, а також статистичні дані щодо ефективності сільськогосподарського виробництва за 1986-1990 рр. [4]

Можна констатувати, що методичні підходи, які у 1995 році не можуть розглядатися як такі, що відповідають актуальному земельному

законодавству, а тому не можуть слугувати повноцінною методичною основою для проведення нової грошової оцінки земель, яка відповідає б сучасним економіко-правовим умовам сільськогосподарського землекористування, саме:

1) прив'язка вихідних даних НГО сільськогосподарських угідь до даних ефективності сільськогосподарського виробництва за 1986-1990 рр., призводить до використання в процесі оцінки необ'єктивних та застарілих економічних показників, які давно втратили актуальність та не відповідають сучасним організаційно-економічним умовам ведення сільського господарства;

2) встановлення прямої залежності показників оцінки від поточних цін на зерно без урахування реальної динаміки собівартості сільськогосподарської продукції призводить до поступового викривлення землеоціночних показників та принципово унеможлиблює здійснення їх об'єктивної актуалізації в рамках чинної методики;

3) прийняті у 1995 році при проведенні оцінки норма рентабельності (35%) та термін капіталізації рентного доходу (33 роки) явно не відповідають сучасним економіко-господарським реаліям;

4) існуюча методика передбачає багаторівневість проведення оцінки «держава – область – адміністративний район – колективне сільськогосподарське підприємство – земельна ділянка», яка не може бути додержана у сучасних умовах, адже сільськогосподарські підприємства мають надзвичайно динамічне землекористування, а значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває поза землекористуванням сільськогосподарських підприємств;

5) існуюча методика не передбачає застосування в процесі оцінки природно-сільськогосподарського районування України, яке передбачене статтею 179 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III та здатне об'єктивно диференціювати територію держави за природними умовами для

ведення сільського господарства, а не лише за адміністративно-територіальним устроєм.

Вищезазначені причини та непридатність чинної методики слугувати основою для об'єктивного визначення грошової оцінки земель обумовлюють значну потребу у прийнятті нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Основними завданням нового методичного підходу до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення) слід вважати:

1) спрощення методики оцінки та застосування у якості інформаційної бази для визначення її показників нормативів капіталізованого рентного доходу, які підлягатимуть диференціації в межах природно-сільськогосподарських районів до рівня агровиробничої групи ґрунтів на основі показників бонітування ґрунтів 1993 року.

2) спрощення доступу землевласників та землекористувачів до даних оцінки та наданні інформації про оцінку окремої земельної ділянки у формі витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

3) використання при проведенні оцінки нормативів диференціального рентного доходу 2012 року, які визначені у розрізі АР Крим, областей, м. Київ та Севастополь на основі даних про результати фінансово-економічної діяльності сільськогосподарських підприємств за 2008-2011 роки та ставку Національного банку України.

**З листопада 2016 року** в Україні почала діяти нова нормативна грошова оцінка земель. Над її розробкою працювало міністерство аграрної політики, Держгеокадастр та НААН. Експерти кажуть, що методика дозволить врахувати усі необхідні норми для того, щоб сформувати оновлену систему оподаткування у земельній сфері.

Починаючи з 1960-х років в Україні проводилися великомасштабні ґрунтові обстеження сільськогосподарських земель. Ґрунтознавці об'єднали

все різноманіття ґрунтів нашої країни у 222 агровиробничих групи ґрунту, які володіють подібними властивостями та родючістю. З огляду на те, що кожен ґрунт кожної агровиробничої групи ґрунтів може мати різний гранулометричний склад, засоленість, кам'янисті й т.д. вироблено понад 5,5 тисячі ґрунтових різниць.

Саме ґрунтові різниці, які відображалися на ґрунтових картах, виступають головним **об'єктом** нормативної оцінки. Головним джерелом інформації про ґрунтовий покрив сільськогосподарських земель фактично повинні виступити архіви Держгеокадастру.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя в методиці також прописана чітка формула:

$$Ga_{gr} = G_u \times Ba_{gr} : B \quad (1)$$

, де  $G_u$  — норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя, гривень за гектар;

$Ba_{gr}$  — бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$B$  — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та м. Севастополя.

Для оцінки конкретної земельної ділянки також необхідно буде знати показник бонітування ґрунтів, який вимірюється у балах від 0 до 100 і відображає порівняльну родючість ґрунту. Бонітування ґрунтів в Україні було проведено в 1993 році, а відповідні показники формально повинні бути у відкритому доступі, хоча в даний час Держгеокадастр ще не забезпечив їхнього опублікування.

НГО впливає на розміри орендних платежів по приватним пайовим землям, оскільки традиційно в договорах оренди ставка орендної плати

навіть за приватні земельні ділянки «прив'язується» до нормативної оцінки, хоча закон такої необхідності не встановлює, але проведення оцінки на підставі нової методики призведе до деякого зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель.

У масштабах держави рілля подешевшає з 30,9 до 27,5 тис. грн, багаторічні насадження — з 59,3 до 52,8 тис. грн, сінокоси — з 7,3 до 6,5 тис. грн, а пасовища — з 5,7 до 5,1 тис. грн за гектар. Пропорційно зміняться розміри податкових зобов'язань сільськогосподарських виробників, а також орендні платежі. Водночас, в окремих областях (особливо південних) зниження нормативної оцінки буде істотно вищим, а в деяких областях оцінка виросте. У посушливих степових регіонах, де ведення сільського господарства пов'язане з відповідними труднощами й ризиками, витрати сільгоспвиробників на виплату орендної плати після впровадження нової методики істотно скоротяться.

Методика, яка прийнята урядом базується на масових показниках щодо урожайності сільськогосподарських культур у розрізі областей, які є у статистичній звітності. Цей підхід будується на обрахунку величини рентного доходу за природним сільськогосподарським районом кожної області. Концепція має капіталізовану величину рентного доходу, яка потім накладається на конкретну ділянку.

Ця методика базується на врахуванні рентного доходу вирощування зернових культур за останні роки в Україні. І вона вирішила основне питання — затвердила нормативи рентного доходу, за якими треба рахувати оцінку земель. В цьому основна перевага цієї методики і простота її використання. За цією методикою можна вирахувати будь-яку ділянку сільськогосподарського призначення на картах.

Оновлення показників економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення дозволить досягнути таких соціально-економічних та інших наслідків:

- буде посилено соціальний захист селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю);
- буде забезпечене збільшення надходжень до бюджету від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- буде забезпечене збільшення надходжень до бюджету від сплати державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно із законодавством.

Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2017 рік становить 1,0.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

НГО земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

За результатами проведення НГО земель населеного пункту складається технічна документація, яка затверджується сільською, селищною, міською радою. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Отже, прийняття відповідної постанови суттєво спрощує процедуру проведення даної грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка

конкретної земельної ділянки здійснюватиметься шляхом надання витягу з такої технічної документації. Таким чином, буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відобразатиме сучасні економічні реалії.[8]

## **2.2 Інформаційне забезпечення грошової оцінки**

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад, встановлення меж населених пунктів, матеріали інвентаризації земель усіх категорій, а грошової оцінки земель населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, – матеріали інвентаризації земель населених пунктів, економічної оцінки їх територій, генеральні плани населених пунктів, схеми генеральних планів сільських (селищних) рад, проекти районного планування (проекти територіальної організації) адміністративних районів, проекти детального планування.

Інформацію про запроєктовані поля, напрямки подальшого їх використання можна побачити у експлікації полів сівозмін (таблиця 1.1).



Таблиця 1.1 – Схема чергування сільськогосподарських культур

Назва с.г. угідь та сівозмін	Умовні позначення площі полів сівозмін	№ робочих ділянок	Загальна площа, га	Освоєно за рахунок, га		Середній розмір поля, га
				ріллі	шляхів і прогонів	
1	2	3	4	5	6	7
<b>СФГ Хобатюка Ю.</b>						
Польова сівозміна	I		51,51	51,51		50,11
	II	1	49,72	49,72		
		2				
	III	1	47,91	47,86	0,05	
		2				
		3				
	IV		51,43	51,43		
	V		47,58	47,58		
	VI	1	53,62	53,62		
		2				
VII	1	48,99	48,99			
	2					
Всього по сівозміні			350,76	350,71	0,05	
Грунтозахисна сівозміна	I	1	36,01	36,01		35,38
		2				
	II	1	31,37	31,37		
		2				
		3				
III		38,77	38,77			
Пасовища			12,16	12,16		
Сінокоси			160,69	160,69		
Всього по сівозміні			106,15	106,15		
Всього с.г. земель			629,76	629,71	0,05	
<b>ЗАТ «Лісовик» ЗКПО:05439114</b>						
Польова сівозміна	I		64,14	63,70	0,44	54,65
	II		52,14	52,14		
	III	1	48,04	48,04		
		2				
		3				
IV		54,26	54,26			
Всього по сівозміні			218,58	218,14	0,44	
Грунтозахисна сівозміна	I		55,23			54,09
	II		54,48	54,36	0,12	
	III	1	52,56	52,26		
2						
Сінокоси			68,24	68,24		
Всього по сівозміні			162,27	162,15	0,12	
Всього с.г. земель			449,09	448,97	0,12	
<b>ТзОВ «Наша Україна» ЗКПО:05439114</b>						
Польова сівозміна	I	1	50,32	50,32		51,58
		2				
	II		65,53	65,53		
	III		45,14	44,99	0,15	
IV		45,33	45,33			
Всього по сівозміні			206,32	206,17	0,15	

Грунтозахисна сівозміна	I		47,35			47,04
	II	1	47,08	46,83	0,25	
		2				
III		46,70	46,70			
Сінокоси			56,14	56,14		
Всього по сівозміні			141,13	140,88	0,25	
Всього с.г. земель			403,59	403,19	0,40	
<b>СФГ Бобра П.М.</b>						
Польова сівозміна	I	1	59,42	59,42		54,96
		2				
		3				
	II	1	52,14	52,14		
		2				
	III	1	53,32	53,03	0,35	
2						
Пасовища			9,13	9,13		
Сінокоси			203,49	203,49		
Всього по сівозміні			164,48	164,08	0,35	
Всього с.г. земель			173,61	173,26	0,35	
<b>СФГ Цюцького</b>						
Польова сівозміна	I		27,98	27,98		28,89
	II		33,68	33,68		
	III		26,96	26,96		
	IV		26,92	26,92		
Всього по сівозміні			115,54	115,54		
Всього с.г. земель			115,54	115,54		
Всього с. г. угідь на території сільської ради			1560,22	1559,78	0,92	

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агро виробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На гірших землях, на яких не створюється диференціальний рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), грошова оцінка визначається абсолютним рентним доходом у розмірі 1,6 ц зерна з гектара.

Для організації і проведення робіт з грошової оцінки земель і встановлення їх ціни, включаючи земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу. Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, виконкоми міських (міст обласного підпорядкування) рад, створюють комісії у складі спеціалістів управлінь земельних ресурсів, сільського господарства і продовольства, містобудування та архітектури, планово-економічного, охорони навколишнього природного середовища, сільськогосподарських та інших підприємств, працівників тих сільських,

селищних та міських рад, на території яких розташовані земельні ділянки, що приватизуються.

### **2.3 Аналіз існуючого використання сільськогосподарських угідь**

Земля – найважливіше багатство суспільства, основний засіб виробництва у сільському господарстві, просторовий базис розміщення та розвитку всіх галузей народного господарства. Тому землю потрібно розглядати з двох боків.

По-перше, як простір, необхідний для різного виробництва (для всякої людської діяльності) і, по-друге, як умову для виробництва продуктів людині. Проте в кожному з них її роль не однакова. У промисловості землю використовують для розташування підприємств, добування корисних копалин тощо. Процес виробництва тут практично не залежить від її якісної характеристики. У сільському господарстві вона є не тільки просторовим базисом, а й основою для його розвитку, головним засобом виробництва.. Процес виробництва необхідної кількості продукції землеробства відбувається внаслідок дії людини на землю як предмет праці. При цьому використовуються фізичні, хімічні та біологічні особливості ґрунтового покриву землі, в якому відбувається життєдіяльність рослин.

Багаторазове використання однієї й тієї ж ділянки допустимо тому, що родючі ґрунти при правильній дії на неї людини може прогресивно зростати. Важливо управляти родючістю і володіти ключем до досягнення високих і стійких урожаїв усіх культур, до підвищення продуктивності землі. Тому раціональне землекористування є обов'язковою складовою комплексної системи експлуатації та охорони природних ресурсів [5].

На даний час площа сільськогосподарських угідь становить – 2996,87 га з них: рілля –1990,39 га, пасовища – 257,60 га, багаторічні насадження – 109,28 га, сіножаті – 639,60. Лісовкриті площі становлять 328,90 га.

Водний басейн – 28,58 га загальною площею. На території розміщені господарські будівлі і двори, що складають 32,42 га. Підприємства та організації транспорту і зв'язку займають 92,95 га. Землі громадян, надані у власність і користування, закладів, установ, організацій перебуває – 2421,24 га. Територія Глинської сільської ради має ряд державних та приватних установ, організацій загальною площею 27,97 га.

Частину території складають землі запасу та землі не надані у власність і постійне користування в межах населеного пункту – 204,98 га.

Кормові угіддя — земельні ділянки, зайняті природними або культурними сінокосами і пасовищами, рослинний покрив яких використовується на корм с.-г. тваринам. Вони бувають: природні, штучні, поліпшені та побічного користування. Природні мають невисоку продуктивність і потребують значного поліпшення (окультурення). Кормові угіддя, які представлені у вигляді пасовищ, рекомендують проводити докорінне та поверхневе поліпшення різними агротехнічними заходами.

На території Глинської сільської ради, за даними головного управління Держземагенства у Здолбунівському районі Рівненської області загальна площа природних кормових угідь становить 951,20 га (32.2% від загальної площі), на пасовища припадає 257,60 га(10.2%), на сінокоси - 639,60 га (22%).

Переважну більшість території складають орні землі, через інтенсивне ведення сільського господарства. Територія не є екологічно-збалансована у розрізі угідь, тому що територія землекористування зазнала антропогенного впливу, я у подальшій роботі над проектом буду намагатись запропонувати оптимальне і раціональне використання земельних ресурсів (Додаток А2).

Експлікація земель за основними видами угідь відповідно до форми б-зем, з визначеною питомою вагою основних категорій наведена в таблиці 1.2. На основі проекту землеустрою створено цифрову модель території Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області в масштабі 1:10000 у програмному комплексі ArcGis 10.3.

Таблиця 1.2 – Експлікація земель Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області за проектом

№ п/п	Назва категорії земель, землевласників і землекористувачів	Загальна площа, всього га	Сільськогосподарські землі						Ліси	Інші с/г землі	Забудовані землі	Під водою	Відкриті землі без рослинного покриву	Відкриті заболочені землі
			Всього с/г земель	У тому числі				Сільськогосподарські угіддя з них						
				Сільськогосподарські угіддя										
				Рілля	б/н	Пасовища	Сіножаті							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1</b>	<b>Сільськогосподарські підприємства(всього)</b>	<b>933,24</b>	<b>614,75</b>	<b>614,75</b>	<b>507,96</b>		<b>38,93</b>	<b>67,86</b>	<b>299,37</b>		<b>0,60</b>	<b>0,10</b>	<b>2,10</b>	<b>16,32</b>
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	933,24	614,75	614,75	507,96		38,93	67,86	299,37		0,60	0,10	2,10	16,32
1.1.1	Сільськогосподарські товариства	516,20	197,71	197,71	166,00		24,81	6,9	299,37		0,60	0,10	2,10	16,32
1.1.2	Інші недержавні сільськогосподарські підприємства	417,04	417,04	417,04	341,96		14,12	60,96						
<b>2.</b>	<b>Громадяни, яким надані землі у власність і користування</b>	<b>2421,24</b>	<b>2362,95</b>	<b>2362,95</b>	<b>1463,26</b>	<b>109,28</b>	<b>218,67</b>	<b>571,74</b>		<b>15,05</b>	<b>15,84</b>	<b>27,40</b>		
2.1	Селянські (фермерські) господарства	935,22	916,68	916,68	776,45		28,38	111,85				18,54		
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	160,30	145,25	145,25	85,44		7,69	52,12		15,05				
2.3	Особисті підсобні господарства	683,16	683,16	683,16	544,93	53,43	15,61	69,19						
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель	96,92	84,12	84,12	15,76	48,60		19,76			12,80			
2.5	Ділянки для садівництва	48,89	46,39	46,39	16,79	7,25		22,35			2,50			
2.6	Ділянки для городництва	46,01	46,01	46,01	6,32			39,69						
2.7	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	12,08	2,68	2,68				2,68			0,54	8,86		
2.8	Ділянки для сінокошення та випасання худоби	438,66	438,66	438,66	17,57			166,99	254,10					

<b>3.0</b>	<b>Заклади, установи, організації</b>	<b>27,97</b>	<b>19,17</b>	<b>19,17</b>	<b>19,17</b>						<b>8,80</b>			
3.1	Органи державної влади та місцевого самоврядування (с. рада)	0,20									0,20			
3.2	Заклади освіти	3,20									3,20			
3.3	Заклади культурно-просвітницького обслуговування	0,70									0,70			
3.4	Релігійні організації	0,70									0,70			
3.5	Заклади фізичної культури та спорту													
3.6	Заклади охорони здоров'я	0,60									0,60			
3.7	Заклади соціального забезпечення	19,17	19,17	19,17	19,17									
3.8	Заклади торгівлі	0,30									0,30			
3.9	Заклади комунального обслуговування	3,10									3,10			
<b>4</b>	<b>Промислові та інші підприємства</b>	<b>0,28</b>									<b>0,28</b>			
4.1	Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	0,28									0,28			
<b>5.</b>	<b>Підприємства та організації транспорту, зв'язку</b>	<b>92,95</b>						<b>28,96</b>			<b>63,99</b>			
5.1	Залізничного транспорту	59,45						27,56			31,89			
5.2	Автомобільного транспорту	33,40						1,40			32,00			
5.3	Зв'язку	0,10									0,10			
<b>6.</b>	<b>Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів</b>	<b>204,98</b>	<b>77,79</b>	<b>77,79</b>	<b>77,79</b>			<b>0,57</b>	<b>63,95</b>		<b>46,22</b>	<b>1,08</b>	<b>15,37</b>	
	<b>Всього земель ,га</b>	<b>3680,66</b>	<b>3074,66</b>	<b>2996,87</b>	<b>1990,39</b>	<b>109,28</b>	<b>257,60</b>	<b>639,60</b>	<b>328,90</b>	<b>79,00</b>	<b>135,73</b>	<b>28,58</b>	<b>17,47</b>	<b>16,32</b>

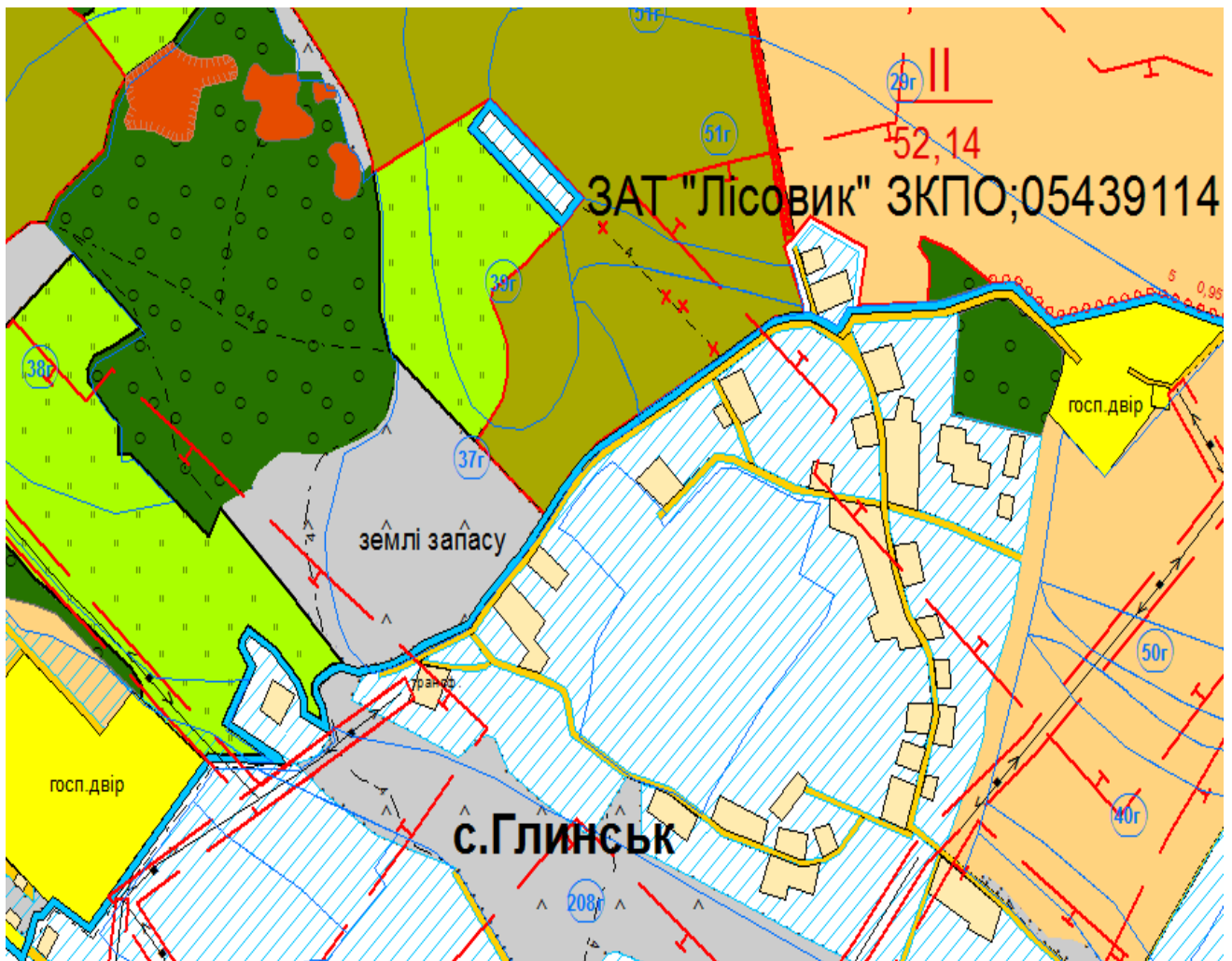


Рис.2.1 – Фрагмент території Глинської сільської ради Здолбунвського району Рівненської області

#### **2.4 Характеристика ґрунтового покриву Глинської сільської ради**

Багаторічними дослідженнями встановлено, що основними типами ґрунтів на території Глинська є сірі опідзолені і лісові. Найбільше темно-сірих лісових. Найродючіші це чорноземні опідзолені, які залягають по обидві сторони річки.

Аналіз властивостей ґрунтів показує, що переважна їх частина може досить ефективно використовуватися в сільськогосподарському виробництві лише за умови штучного їх поліпшення, тобто вимагає застосування науково-обґрунтованої системи.

Моя робота була виконана в програмному забезпеченні Arcgis, зокрема в його додатку ArcMap полягала в оцифруванні фрагменту карти масштабу 1:10 000.

**Таблиця 1.3 – Експлікація земель за еколого-економічною придатністю**

№ п/п	Назви ґрунтів	Шифр агровиробничих груп ґрунтів	Зокрема								Інші угіддя		
			Рілля		Сінокоси		Пасовища		б/н		Госп. будівлі і двори	Під шляхам і та прогоними	
			Площа	Бал бонітету	Площа	Бал бонітету	Площа	Бал бонітету	Площа	Бал бонітету	Площа	Площа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові	29г	220,44	35	19,76	35	1,1	35					
2	Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові	37г	116,91	31	111,85	28	34,63	29			1,71	0,21	
3	Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті легкосуглинкові	38г	71,18	21	67,86	18	38,93	18	48,6	19	7,43	0,30	
4	Ясно-сірі і сірі сильозмиті легкосуглинкові	39г	16,79	20	69,19	17	79,04	17	53,43	18	4,95	0,20	
5	Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові	40г	344,81	52	69,19	52	2,96	52			3,05	0,17	
6	Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові	41г	85,44	56	23,51	56	28,38	56	7,25	67	11,68	0,55	
7	Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові	45г	14,14	48	3,7	53	1,5	86					
8	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові	49г	431,64	47	52,12	52	6,19	47			3,6	0,27	
9	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові	50г	136,4	37	157,7	33	5,46	31					
10	Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильозмиті легкосуглинкові	51г	19,17	18									
11	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові	121г	15,76	58									
12	Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені	151	3,43	23	2,68	26	10,15	26					
13	Болотні ґрунти і торфовища у поєднанні з дерново-підзолистими ґрунтами	156	6,32	4	22,35	8							
14	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглесені і глеюваті легкосуглинкові	208г	77,79	42	39,69	45	49,26	44					
15		<b>Сума</b>	1560,22		639,60		257,60		109,28				
16		<b>Разом</b>	<b>2566,70</b>								<b>32,42</b>	<b>1,70</b>	

Картограма агровиробничих груп ґрунтів — це карта, на якій відображається поширення типів і різновидів ґрунтів на даній території. Для складання карт проводяться експедиційні дослідження — зйомка (знімання)



грунтового покриву. В залежності від цілей і призначення ґрунтознавчі дослідження проводяться в межах окремих сільськогосподарських чи лісових господарств, природних або адміністративних районів, областей, природних зон. Фрагмент картограми агровиробничих груп ґрунтів представлений у рисунку 2.2. (Додаток А3).

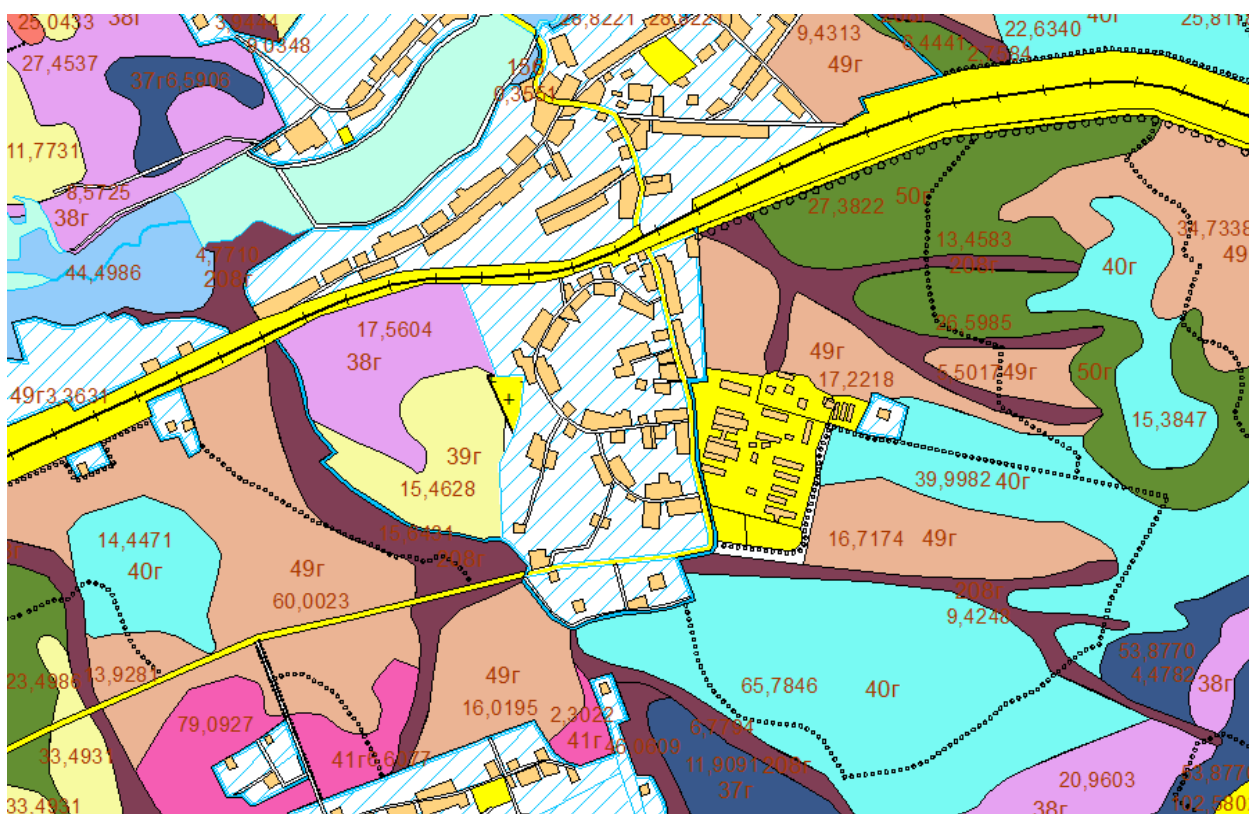


Рис.2.2 – Фрагмент картограми агровиробничих груп ґрунтів

Для того, аби вносити інформацію, власне про сам ґрунт робимо наступні дії: «Редактор» - «Начать редактирование». Натиснувши на векторний об'єкт, він у таблиці атрибутивних даних виділяється блакитним кольором, і у відповідні комірки заносимо інформацію.

Для видалення стовбця із таблиці, необхідно вибрати його, щоб він позначився блакитним кольором, та ПКМ – «Удалить поле».

Порядок створення ґрунтової карти в ArcMap, та внесення інформації у таблицю атрибутивних даних, такий самий як і створення на карті рельєфу, тільки «шейп-файл» повинен містити характеристику площинного об'єкту.

*Бонітування ґрунтів* – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх родючістю щодо конкретних сільськогосподарських культур або груп біологічно близьких культур за однакових рівнів агротехніки, інтенсивності землеробства, а також природно-кліматичних умов.[6]

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 (див. табл.1.2).

На території даної сільської ради розміщені 14 видів ґрунтів:

29г – Ясно-сірі і сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти;

37г – Ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті легкосуглинкові ґрунти;

38г – Ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті легкосуглинкові ґрунти;

39г – Ясно-сірі і сірі сильнозмиті легкосуглинкові ґрунти;

40г – Темно-сірі опідзолені та слабореградовані легкосуглинкові ґрунти;

41г – Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти;

45г – Темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеюваті легкосуглинкові;

49г – Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабозмиті легкосуглинкові;

50г – Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані середньозмиті легкосуглинкові;

51г – Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані сильнозмиті легкосуглинкові;

121г – Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни легкосуглинкові;

151 – Торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені;

156 – Болотні ґрунти і торфовища у поєднанні з дерново-підзолистими ґрунтами (10 - 30 відсотків) ;

208г – Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті легкосуглинкові ґрунти.

Переважну більшість становлять темно-сірі опідзолені ґрунти (49г) із площею 489,95 га. Найменшу площу займають торфовища (151) із площею 16,26 га.

Агровиробниче групування ґрунтів необхідне для приведення карт до вигляду, більш зручного для використання в сільськогосподарському виробництві і в земельпорядному проектуванні.

Агровиробничі групи повинні об'єднувати ґрунти, подібні по основних ознаках і властивостях.[3].

## **2.5 Методика проведення економічної оцінки земель**

Відповідно до статті 196 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III [1], економічна оцінка земель є однією зі складових державного земельного кадастру. Статтею 200 Кодексу та статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV [2] вказується, що *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.

Попри те, що необхідність періодичного проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення закріплена в Україні на законодавчому рівні (не рідше як один раз у 5-7 років), останній її тур був

проведений у 1988 році ще за радянських часів, відповідно до результатів господарювання колгоспів і радгоспів УРСР у 1981-87 рр.

Відповідно до законодавства, економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою при:

- проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами;
- визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Згідно Закону України «Про оцінку земель», *розробниками* технічної документації з економічної оцінки земель є юридичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Підставою для проведення економічної оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

*Об'єктом* економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення є сільськогосподарські угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища.

**Інформаційною базою** для економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення мають бути матеріали обстеження ґрунтів, природно-сільськогосподарського районування, бонітування ґрунтів, державного земельного кадастру, державні статистичні спостереження та нормативно-довідкова інформація органів виконавчої влади в сфері сільського господарства, річні звіти сільськогосподарських підприємств.

Основними оціночними показниками економічної оцінки земель є:

- урожайність основних сільськогосподарських культур (ц/га), продуктивність природних кормових угідь (ц/га);
- диференціальний рентний дохід (грн/га).

Диференціальний рентний дохід (ДД) по кожній агровиробничій групі ґрунтів розраховується за формулою:

$$\text{ДД} = \text{ВП} - 3 - 3 \times \text{Кнр}, (2)$$

де: ВП – вартість урожаю з 1 га відповідної агровиробничої групи ґрунтів, грн/га;

3 – виробничі затрати, грн/га;

Кнр – коефіцієнт норми рентабельності, %.

Головна задача економічної оцінки земель полягає у визначенні диференціального рентного доходу на сільськогосподарських угіддях, а саме – частини чистого доходу, яка виражає вартість додаткового приросту сільськогосподарської продукції на відносно кращих і середніх землях при вирощуванні сільськогосподарських культур. [5]

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.

Закон України «Про оцінку земель» (далі – Закон) визначає, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Цей вид грошової оцінки використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів.

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.[7]

## РОЗДІЛ 3

### ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ГЛИНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ

#### 3.1 Науково-обґрунтована сівозміна як основа оцінки земель сільськогосподарського призначення

Основою системи землеробства є інтенсивні технології вирощування сільськогосподарських культур в сівозміні. Основним заходом щодо припинення й запобігання розвитку негативних процесів та кризових явищ у землеробстві є науково обґрунтоване розміщення культур у сівозмінах. При їх застосуванні продуктивніше використовуються угіддя, добрива, краще реалізуються потенційні можливості сортів рослин, знижується забур'яненість, зменшується дія шкідників та хвороб на посіви культур сівозміни при мінімальному застосуванні хімічних препаратів. Усе це позитивно впливає на стан довкілля, відкриває додаткові можливості збільшення отримання зернової продукції при зменшенні затрат на її виробництво.

В даний час ведення сільськогосподарського виробництва відбувається за умов росту екологічних і економічних проблем, підсилюється антропогенне навантаження на агроландшафти, у зв'язку з чим виникає необхідність удосконалення існуючих сівозмін, вивчення їх впливу на основні показники родючості ґрунту і продуктивність сільськогосподарських культур.

Спеціалізація й концентрація сучасного сільськогосподарського виробництва призвели до скорочення їх ротацій. Зараз світове сільське господарство відмовляється від сівозмін з довгою ротацією (8-12 полів), при цьому скорочується кількість культур, що дозволяє обмежити набір сільськогосподарських машин, необхідних для вирощування і підготовки до реалізації отриманого врожаю.

Науково обґрунтоване чергування культур у сівозміні передбачає, з одного боку, правильний відбір сприятливих для вирощування культур попередників, а з другого — оптимальне насичення сівозмін одновидовими культурами, яке враховує допустиму періодичність вирощування їх у полях сівозмін. При такій побудові сівозміна максимально виконує основну біологічну функцію — фітосанітарну і позбавляє посіви сільгоспкультур від зайвого застосування хімічних засобів захисту врожаю.

На жаль, останнім часом у зв'язку з розвитком ринкових відносин на селі, в селянських, фермерських господарствах стало типовим явище нехтування сівозмінами і вирощування сільськогосподарських культур із грубим порушенням законів їхнього чергування. Це здебільшого пов'язано з кон'юнктурою ринку, яка вимагає виробництва в першу чергу “прибуткових” сільгоспкультур за будь-яких умов.

У Поліській зоні, де переважають дерново-підзолисті, лучно-болотні або торфово-болотні ґрунти, розміщують такі види польових сівозмін, які забезпечують високопродуктивне вирощування сільськогосподарських культур, що районовані в даній зоні. Тут особливу увагу слід звернути на механічний склад ґрунту. Так, на піщаних ґрунтах розміщують сидеральні сівозміни або проектують заліснення, а ґрунти з супіщаним та зв'язно-піщаним механічним складом використовується для розміщення польових-зернових або зерно-просапних сівозмін з вирощуванням льону та картоплі.

Сівозмінні масиви формують за однорідністю ґрунтів, експозицією та величиною схилів, придатністю ґрунтів для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур.

В даному дипломному проекті запроектовано польову та ґрунтозахисну сівозміни на території Глинської сільської ради, зокрема землі придатні під польову сівозміну становить 1216,76 га, під ґрунтозахисну сівозміну припадає 343,46га.

Основним завданням проектування полів є створення сприятливих умов для правильної організації праці, забезпечення ефективного використання механізованих робіт при дотриманні вимог протиерозійної контурно-меліоративної системи землеробства. Поля сівозмін за умовами ґрунтів, рельєфу та зволоження повинні бути однорідними і придатними для вирощування та отримання високих урожаїв культур, а за конфігурацією зручні для агротехнічно правильного виконання механізованих робіт.

З цією метою кожне поле сівозміни, як правило, повинно складатися із одного суцільного масиву, за винятком місцевості з дрібною контурністю, де поля проектують набором окремих контурів орних земель.

На рельєфній території поля довгою стороною проектують контурно вздовж горизонталей, тобто впоперек схилу, з метою затримання поверхневого змиву ґрунту.

Поля проектують рівновеликими між собою з визначенням середнього розміру поля в сівозміні. В окремих випадках допускається розходження площі поля від середнього розміру не більше ніж на 10 – 12%, а у виключно складних умовах до 15 – 20%.

Кількість полів в кожній сівозміні встановлюється залежно від загальної площі сівозмінного масиву й площ декількох рівновеликих ділянок орних земель, а також залежить від виду основної сільськогосподарської культури. Кількість полів не повинна бути в межах не більше 10 та не менше 4. [9]

Робочі ділянки в полях формуються залежно від кількості відокремлених ділянок, розташування різних ґрунтів та зміни напрямку експозиції схилів, що призводить до зміни напрямку основного обробітку ґрунту.

На кожну запроєктовану сівозміну, відповідно до агротехнічних вимог, складається схема чергування сільськогосподарських культур, тобто розміщення культур в просторі і часі, що забезпечує отримання високих врожаїв культур, відтворює родючість, ґрунтів за рахунок правильного



підібраних попередників, очищує земельні ділянки від забур'яненості і припиняє ерозійні процеси на поверхні ґрунтів.

В схемі чергування культур (таблиця 3.1) вказуємо тип та вид сівозмін, загальну площу, кількість полів, середній розмір поля і розміщення культур на полях сівозмін.

**Таблиця 3.1 – Схема чергування сільськогосподарських культур**

Назва землекористувачів, сівозмін та інших виробничих ділянок	Умовні позначення на плані полів сівозмін	Середній розмір поля, га	Сільськогосподарські культури
1	2	3	4
<b>СФГ Хобатюка Ю.</b>			
Полева сівозмін	I	51,12	Багаторічні трави
	II		Цукровий буряк
	III		Озима пшениця
	IV		Горох
	V		Кукурудза на зерно
	VI		Ячмінь
	VII		Овес (з підсівом багаторічних трав)
Ґрунтозахисна сівозмін	I	35,45	Багаторічні трави
	II		Кукурудза на силос
	III		Озима пшениця
<b>ЗАТ «Лісовик» ЗКПО:05439114</b>			
Полева сівозмін	I	55,61	Ячмінь
	II		Льон
	III		Люпин
	IV		Картопля
Ґрунтозахисна сівозмін	I	54,10	Озима пшениця
	II		Багаторічні трави
	III		Кукурудза на силос
<b>ТзОВ «Наша Україна» ЗКПО:05439114</b>			
Полева сівозмін	I	50.51	Багаторічні трави
	II		Цукровий буряк
	III		Озима пшениця
	IV		Ячмінь
Ґрунтозахисна сівозмін	I	47.04	Багаторічні трави
	II		Озима пшениця
	III		Кукурудза на силос
<b>СФГ Бобра П.М.</b>			
Полева сівозмін	I	54.97	Ячмінь
	II		Картопля
	III		Люпин
<b>СФГ Цюцького</b>			
Полева сівозмін	I	28.90	Цукровий буряк
	II		Горох
	III		Кукурудза на зерно
	IV		Ячмінь

### 3.2 Розрахунок економічної оцінки сільськогосподарських угідь Глинської сільської ради

Бонітування ґрунтів є основою для проведення економічної оцінки землі, яка пропонує механізм розпізнавання різних за якістю ґрунтів через визначення їх придатності для тих чи інших потреб людини за допомогою економічних показників.

Основна відмінність економічної оцінки землі від бонітування ґрунтів полягає в тому, що бонітування вивчає ґрунт як природне тіло, без врахування економічних умов ведення сільськогосподарського виробництва. Воно встановлює відносну придатність ґрунтів за основними чинниками природної родючості для вирощування сільськогосподарських культур, забезпечує виділення груп ґрунтів, які підлягають економічній оцінці. Економічна ж оцінка 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, пунктів реалізації продукції, промислових центрів, шляхів сполучення.

Економічна оцінка землі відіграє важливу роль у регулюванні земельних відносин, має багатоцільове призначення (рис. 1).



Рис. 2 – Показники економічної оцінки землі

Вона є основою:

- для науково обґрунтованого прогнозування та планування розподілу земельного фонду між окремими галузями господарства на державному рівні, забезпечення збалансованого й оптимального розвитку всього господарства країни;
- для обґрунтування втрат сільськогосподарського виробництва і вибору оптимальних рішень при відчуженні земель для громадських та державних потреб;
- для визначення НГО земель сільськогосподарського призначення, яка використовується для визначення земельного податку та орендної плати, штрафів і компенсацій при порушенні природно-екологічного стану середовища.

Розрізняють економічну оцінку *загальну* і *часткову*. Під *загальною економічною оцінкою* розуміють визначення об'єктивних показників родючості й ефективності використання земель при досягнутому рівні сільськогосподарського виробництва. Цю оцінку виконують з метою вирішення загальних виробничих завдань. *Часткова економічна оцінка* служить для визначення ступеня ефективності виробництва окремих видів сільськогосподарських культур на різних ґрунтах.

Показниками економічної оцінки земель є:

- продуктивність угідь (урожайність сільськогосподарських культур або вартість валової продукції рослинництва в кадастрових цінах);
- окупність витрат (відношення продукції в натуральному чи вартісному виразі до виробничих витрат);
- диференціальний рентний дохід.

Вартість валової продукції (ВВП) визначають за формулою:

$$\text{ВВП} = \sum_i P_i \cdot U_i \cdot C_i \quad (1)$$

де  $P_i$  - площа посіву,  $U_i$  - урожайність,  $C_i$  - кадастрова оцінка, яка є складовою собівартості продукції у гіршій зоні та звичайного додаткового прибутку.

*Окупність затрат (OЗ)* визначають як відношення вартості валової продукції до сукупних затрат (З) у грошовому виразі і для конкретних груп ґрунтів при рівних економічних умовах господарювання.

*Диференціальний рентний дохід  $P_d$*  – один із узагальнюючих показників економічної оцінки земель, який є додатковою частиною чистого доходу створюваного ефективнішою продуктивністю праці на кращих по якості землях. Диференціальний дохід визначають за виразом:

$$P_d = \text{ВП-З} - P_{\text{дч}}, \quad (2)$$

де  $P_{\text{дч}}$  - необхідний чистий дохід.

*Величину чистого доходу* визначають як різницю вартості валової продукції і затрат на її одержання. Чистий дохід є важливим економічним показником, який визначає економічну ефективність виробництва сільськогосподарської продукції на кращих і гірших землях.

Дані економічної оцінки складають основу грошової оцінки земель, яка є необхідною для встановлення земельного податку і визначення ціни землі, а також при визначенні орендної плати та рентних платежів. [11]

Обстеження посівів озимих зернових культур під урожай 2017 р. показує, що із посіяних 6,9 млн га сходи отримано на площі 6,5 млн га (93% до посіяних), з них в доброму та задовільному стані 5,3 млн га (82%), в слабкому та зрідженому стані – 1,1 млн га (18%). За підрахунками близько 7% посівів не утворили сходів.

Урожайність є вихідним показником економічної оцінки земель. За даними урожайності можна визначити відповідні числові співвідношення і забезпечити порівняльну оцінку якості земель. Склад сільськогосподарських культур, відібраних для економічної оцінки земель, повинен бути

характерним для території земельно-оціночного району. В обов'язковий перелік вносяться сільськогосподарські культури, які мають важливе виробниче і товарне значення, і в першу чергу, основні зернові культури, кукурудза, цукровий буряк, картопля, льон, соняшник, основні кормові культури. Урожайність як показник оцінки земель має велике практичне значення для вирішення багатьох питань сільськогосподарського виробництва. Однак урожай сільськогосподарських культур відображає якість землі тільки при рівновеликих затратах на його одержання.

Точним показником порівняння урожайності сільськогосподарських культур може бути її вартісне вираження шляхом визначення вартості валової продукції і середньої урожайності (таблиця 3.2). [15]

**Таблиця 3.2 – Середня урожайність сільськогосподарських культур**

№п.п.	Культура	Роки													Середня урожайність, ц/га
		2000	2004	2005	2006	2007	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1	Озима пшениця	26,2	33,5	28,2	23,3	27,4	28,6	36,0	35,4	34,7	41,5	38,3	44,0	35,3	33,3
2	Ячмінь	23,1	27,6	20,3	23,8	24,3	19,7	31,2	31,8	32,4	33,6	30,2	34,6	34,3	28,2
3	Буряк цукровий	183,5	215,4	140,6	199,5	259,7	300,0	260,5	289,0	317,5	383,8	450,4	480,1	480,4	304,6
4	Горох	12,5	17,4	18,3	20,0	10,9	16,2	14,9	17,1	15,6	20,4	22,7	25,1	26,7	18,3
5	Багаторічні трави	24,3	34,8	32,3	35,6	30,1	34,6	35,0	36,1	35,6	35,7	35,2	37,7	38	34,2
6	Картопля	129,1	162,0	135,5	167,4	179,0	178,3	189,1	188,0	186,8	202,5	210,6	213,4	216	181,4
7	Кукурудза на силос	19,4	22,7	26,0	26,2	26,5	26,9	30,1	36,4	40,6	43,7	41,1	43,9	44	32,9
8	Кукурудза на зерно	33,8	27,5	53,8	50,7	55,4	41,7	44,6	50,2	54,7	56,3	57,4	58,3	60,7	49,6
9	Овес (з підсівом багаторічних трав)	11,2	10,9	14,6	15,6	15,3	14,8	18,1	18,4	18,6	21,7	23,3	23,9	25,2	17,8
10	Льон	9,5	10,3	11,9	12,0	4,7	8,3	8,7	7,8	6,7	8,7	7,2	8,1	7,8	8,6
11	Люпин	1,28	1,40	1,62	1,84	1,79	1,76	1,7	1,8	2,1	2,4	2,3	2,5	2,51	1,9

На території моєї сільської ради знаходиться 12 різних культур загальною площею 1560,22 га.

Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (рілля) наведена у таблиці 3.3 Значення грошової оцінки – 48019,30 грн/га.

**Таблиця 3.3 – Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (рілля)**

№п.п.	Культура	Площа,га	Урожайність,ц/га	ціна,грн/ц	Валовий збір,ц	Валовий дохід,грн/га	Валовий дохід,грн.	Затрати на 1га,грн.	Валові затрати,грн	Чистий дохід з 1 га,грн/ц	Чистий дохід,грн	Рентабельність, %	Диф.рент.дох., грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	озима пшениця	248,18	33,26	500	8253,894077	16628,85	4126947,04	10826,6	2686953,03	5802,22	1439994,01	53,6	499560,44
2	ячмінь	242,00	28,22	490	6829,984615	13829,31	3346692,46	8050,0	1948109,68	5779,27	1398582,78	71,8	716744,39
3	буряк цукровий	142,03	304,65	63,3	43268,89323	19284,10	2738920,94	13880,0	1971376,40	5404,10	767544,54	38,9	77562,80
4	горох	85,44	18,29	525	1562,894769	9603,46	820519,75	11884,3	1015394,59	-2280,84	-194874,84	-19,2	-550262,95
5	багаторічні трави	240,42	34,23	180	8229,761538	6161,54	1481357,08	4800,0	1154016,00	1361,54	327341,08	28,4	-76564,52
6	картопля	136,40	181,36	280	24737,18923	50780,15	6926412,98	26586,0	3626330,40	24194,15	3300082,58	91,0	2030866,94
7	Кукурудза на силос	148,03	32,88	90	4867,909615	2959,62	438111,87	4543,0	672495,85	-1583,35	-234383,98	-34,9	-469757,53
8	Кукурудза на зерно	99,64	49,62	300	4944,443385	14886,92	1483333,02	12906,5	1286004,66	1980,41	197328,36	15,3	-252773,27
9	Овес (з підсівом багаторічних трав)	46,36	17,82	182	825,9212308	3242,40	150317,66	5332,2	247200,33	-2089,79	-96882,66	-39,2	-183402,78
10	Льон	64,14	8,59	120	551,1106154	1031,08	66133,27	1911,2	122585,01	-880,13	-56451,74	-46,1	-99356,49
12	Люпин	107,58	1,93	124	207,2156308	238,84	25694,74	4793,4	515677,20	-4554,59	-489982,46	-95,0	-670469,48
13													
14	Всього:	<b>1560,22</b>				<b>13847,05</b>	<b>21604440,81</b>	<b>9771,79</b>	<b>15246143,15</b>	<b>4075,26</b>	<b>6358297,67</b>	<b>41,7</b>	<b>1022147,564</b>

**Таблиця 3.4 – Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сінокоси)**

№п.п.	Культура	Площа,га	Урожайність,ц/га	ціна,грн/ц	Валовий збір,ц	Валовий дохід,грн/га	Валовий дохід,грн.	Затрати на 1га,грн.	Валові затрати,грн	Чистий дохід з 1 га,грн/ц	Чистий дохід,грн	Рентабельність, %	Диф.рент.дох., грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Багаторічні трави	639,60	34,23	180,00	21894,00	6161,54	3940920,00	4800,00	3070080,00	1361,54	870840,00	28,37	-203688,00

**Таблиця 3.5 – Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (пасовища)**

№п.п.	Культура	Площа,га	Урожайність,ц/га	ціна,грн/ц	Валовий збір,ц	Валовий дохід,грн/га	Валовий дохід,грн.	Затрати на 1га,грн.	Валові затрати,грн	Чистий дохід з 1	Чистий дохід,грн	Рентабельність,	Диф.рент.дох., грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Багаторічні трави	257,60	29,78	180,00	7671,53	5360,54	1380874,71	4320,00	1112832,00	1040,54	268042,71	24,09	-121448,49

**Таблиця 3.6 – Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (багаторічні насадження)**

№п.п.	Культура	Площа,га	Урожайність,ц/га	ціна,грн/ц	Валовий збір,ц	Валовий дохід,грн/га	Валовий дохід,грн.	Затрати на 1га,грн.	Валові затрати,грн	Чистий дохід з 1	Чистий дохід,грн	Рентабельність,	Диф.рент.дох., грн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Яблука	109,28	118,00	800,00	12895,04	94400,00	10316032,00	69700,00	7616816,00	24700,00	2699216,00	35,44	33330,40



Діаграма 3.1 – Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (рілля)

Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (сінокоси) наведена у таблиці 3.4. Значення грошової оцінки – 15362,77грн/га.

Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (пасовища ) наведена у таблиці 3.5 Значення грошової оцінки – 10313,77грн/га. Люпин із площею 257,60 га та урожайністю 29,78 ц/га

Економічна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення (Багаторічні насадження) наведена у таблиці 3.6. Значення грошової оцінки – 35937 грн/га. Яблучні насадження займають площу 109,28 га та урожайністю 118,00 ц/га.

### **3.3 НГО сільськогосподарських угідь на основі економічної оцінки**

Урядом запроваджено новий методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення — як сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножать, пасовищ, перелог), так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення)



В основу визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (далі - землі) покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

В умовах інфляції рентний дохід обчислюється у натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється 33 роки.

Нормативна грошова оцінка здійснюється окремо за орними землями, землями під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами послідовно в Україні, АР Крим і областях, адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах, створених на базі реформованих колективних сільськогосподарських підприємств та інших підприємств, обчислюється після уточнення меж і площ земель.

Згідно Довідника показників нормативної грошової оцінки станом на 01.01.2016, рілля та перелоги в Україні становлять 31405,86 гривень за гектар, багаторічні насадження – 29199,62 грн/га, сінокоси – 13213,42 грн/га та пасовища 8738,00 грн/га по Рівненському районі.

Середньозважений бал бонітету обчислюють за формулою:

$$B_{\text{ср}} = \frac{B_1 \cdot \text{Ц}_1 + B_2 \cdot \text{Ц}_2 + \dots + B_n \cdot \text{Ц}_n}{\sum \text{Ц}_n}, \quad (3)$$

$B_1, B_2 \dots B_n$  — бали бонітету;

$\text{Ц}_1, \text{Ц}_2 \dots \text{Ц}_n$  – площа сільськогосподарських угідь.

Деталі можна побачити у таблиці 3.8 – Грошова оцінка угідь по сільськогосподарському підприємству. Затрати сільськогосподарських культур у таблиці 3.7.

Із додатку до Методики Нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначаються нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення Рівненського природно-сільськогосподарського району. [12]

Середньозважені бали бонітету сільськогосподарських угідь по Глинській сільській раді: рілля – 42,64; сінокоси – 33,27; пасовища – 30,48; багаторічні насадження – 21,70.

**Таблиця 3.7 – Затрати сільськогосподарських культур**

№ п.п.	Культура	Затрати в гривнях	ціна,грн/ц
1	2	3	4
1	Озима пшениця	10826,63	500
2	Ячмінь	8050,04	490
3	Буряк цукровий	13880	63,3
4	Горох	11884,3	525
5	Багаторічні трави	4800,00	180
6	Картопля	26586	280
7	Кукурудза на силос	4542,97	90
8	Кукурудза на зерно	12906,51	300
9	Овес (з підсівом багаторічних трав)	5332,19	182
10	Льон	1911,21	120
11	Люпин	4793,43	124

**Таблиця 3.8 – Грошова оцінка угідь по сільськогосподарському підприємству**

<b>Грош. оц. угідь по с/г підприємству, грн.</b>	<b>НГО с/г угідь в Рівненській обл.</b>	<b>Номатив капіталізованого рент. доходу для Рівненського ПСР</b>	<b>Бал бонітету по Рівненській обл.</b>	<b>Бал бонітету по Рівненському ПСР</b>	<b>Середньозважені бали бонітету с/г угідь по Глинській сільській раді</b>	<b>НГО с/г угідь за методикою 1995 р</b>	<b>НГО с/г угідь за методикою 2016р</b>	<b>НГО с/г угідь на основі економ.оцінки</b>
<b>Рілля</b>	31405,86	29652,72	29	39	42,64	46177,62	32420,43	48019,30
<b>Сіножаті</b>	13213,42	6522,33	21	27	33,27	20934,84	8037,35	15362,77
<b>Пасовища</b>	8738,00	5063,75	19	26	30,48	14016,29	5935,72	10313,77
<b>Багат.нас</b>	29199,62	62502,75	26	42	21,70	24365,46	32286,47	35937,00
<b>Нес/г угіддя</b>		17387,29					17387,29	

## РОЗДІЛ 4

### НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

#### 4.1 НГО земель сільськогосподарського призначення за методикою 1995 року

Статтею 18 Закону України «Про оцінку земель» встановлено, що нормативна грошова оцінка розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Таким чином, після прийняття у 2003 році цього Закону вже пройшло понад 7 років, а, фактично, нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення була проведена більш ніж 15 років тому – у 1995 році.

Таким чином, досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає невідкладне розроблення підходів до проведення в Україні нової нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [4]

Концептуальні засади, які мають бути використані під час реалізації нового методичного підходу до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, слід базувати на необхідності:

1) встановити, що НГО земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення, що дозволяє привести Методику у відповідність до пункту 2 статті 22 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III;

2) запровадити визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення відповідно до нормативів капіталізованого рентного доходу та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки

агровиробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів, що дозволяє привести Методику у відповідність до вимог статті 179 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, статті 1 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель»;

3) забезпечити складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) передбачається здійснювати на основі нормативів капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, та показників бонітування агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, а також середнього балу бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя;

4) запровадження підходу, згідно якого технічна документація з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення адміністративно-територіальної одиниці повинна включати шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарських районів, які повністю або частково входить до складу цієї адміністративно-територіальної одиниці;

5) з метою врегулювання питання проведення нормативної грошової оцінки несільськогосподарських угідь (крім земель під господарськими будівлями і дворами) в межах земельних ділянок сільськогосподарського призначення (господарських шляхів і прогонів, полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень, земель тимчасової консервації тощо) пропонується прирівняти їх оцінку до нормативів капіталізованого рентного доходу з сільськогосподарських угідь Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя;

б) нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення пропонується визначати додаванням добутків площ агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь земельної ділянки на їх нормативні грошові оцінки та добутків площі несільськогосподарських угідь земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу з сільськогосподарських угідь Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя;

Таким чином, складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) доцільно здійснити за формулою:

$$Ga_{gr} = НРД \times Ba_{gr} : B, \quad (1)$$

де *НРД* – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за гектар;

*Ba<sub>gr</sub>* – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

*B* – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя.

Оскільки необхідна для проведення нової нормативної грошової оцінки земель інформація є у розпорядженні Державного агентства земельних ресурсів України (зокрема, дані бонітування ґрунтів 1993 року), реалізація нового методичного підходу щодо проведення потребуватиме мінімальних видатків з Державного бюджету України і може бути реалізована за рахунок коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення заходів з проведення земельної реформи (проведення нормативної грошової оцінки земель) або коштів місцевих бюджетів, що надходять у порядку

відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Варто також відзначити, що в умовах завершення трансформації земельних відносин на ринкових засадах, українській економічній науці варто сконцентруватись на розробці методичних підходів щодо проведення масової оцінки земель сільськогосподарського призначення із урахуванням міжнародних стандартів оцінки майна для цілей оподаткування, а також правил оцінки сільськогосподарської нерухомості (*International Valuation Standards: GN 10 Valuation of Agricultural Properties, GN 13 Mass Appraisal for Property Taxation*). Базою для порівняльної оцінки родючості земель сільськогосподарського призначення тут можуть виступати показники бонітування ґрунтів.

Дані нормативної грошової оцінки в розрізі угідь та районів представлені в таблиці 3.1.

Обрахунок здійснювався по 14 агрогрупам ґрунтів. Здійснивши грошову оцінку 1 га за (1995р.), ми бачимо такі максимальні та мінімальні показники: по ріллі – 62811,72 га та 4331,84 га; сіножаті – 23301,33 га та 3328,76 га; пасовища – 62150,84 га та 12285,63 га; багаторічні насадження – 75245,17 га та 20215,12 га.

## **4.2 НГО земель сільськогосподарського призначення за методикою 2016 року**

Урядом запроваджено новий методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення — як сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножать, пасовищ, перелог), так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у тому числі земель під

господарськими будівлями і дворами, є відомості Державного земельного кадастру та документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

За результатами проведення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення територіальний орган Держгеокадастру через центр надання адміністративних послуг за місцезнаходженням земельної ділянки видаватиме витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

Слід зазначити, що попередню нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення було проведено в Україні лише один раз (станом на 01.07.95 р.).

Опосередковано нормативна оцінка впливає на розміри орендних платежів по приватним пайовим землям, оскільки традиційно в договорах оренди ставка орендної плати навіть за приватні земельні ділянки «прив'язується» до нормативної оцінки, хоча закон такої необхідності не встановлює. Проведення оцінки на підставі нової методики призведе до деякого зменшення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель.

Пропорційно зміняться розміри податкових зобов'язань сільськогосподарських виробників, а також орендні платежі. Водночас, в окремих областях (особливо південних) зниження нормативної оцінки буде істотно вищим, а в деяких областях оцінка виросте,



Почати треба з того, що у новій методиці прописана чітка формула розрахунку. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) \times Кі, \quad (1)$$

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

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

Пагр — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Кі — коефіцієнт індексації.

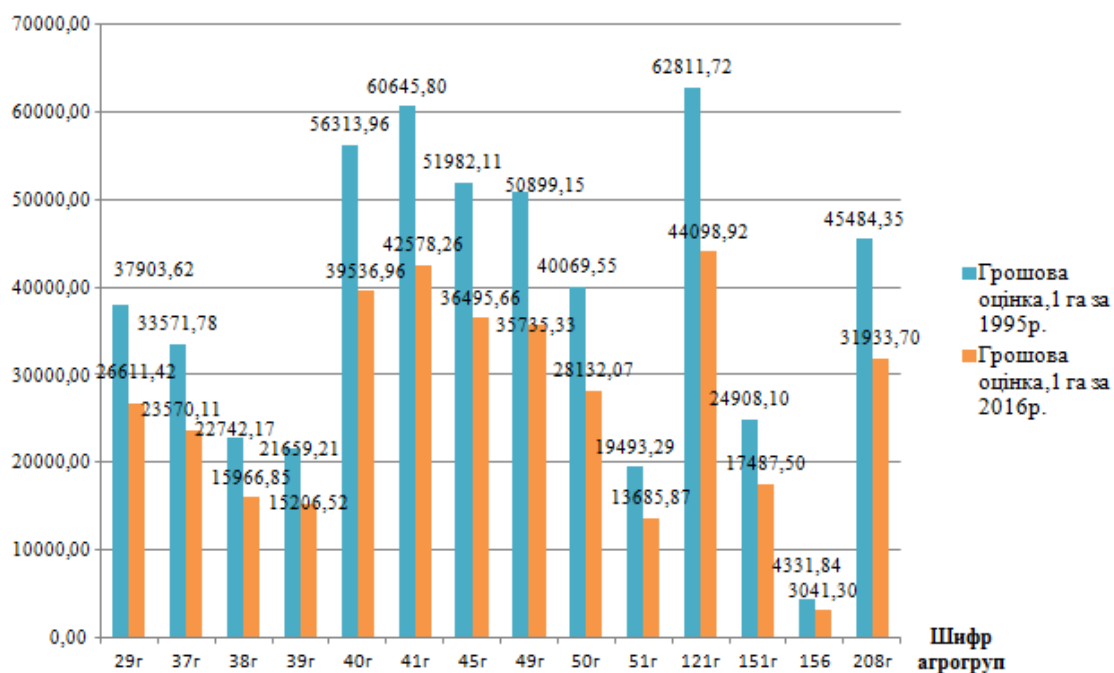
Обрахунок здійснювався по 14 агрогрупам ґрунтів. Здійснивши грошову оцінку 1 га за (2016р.), ми бачимо такі максимальні та мінімальні показники: по ріллі – 44098,92 га та 3041,30 га; сіножаті – 13527,80 га та 1932,54 га; пасовища – 16749,33 га та 3310,91га; багаторічні насадження збільшились – 99706,77га.

Дані нормативної грошової оцінки в розрізі угідь та районів представлено у таблиці 4.1

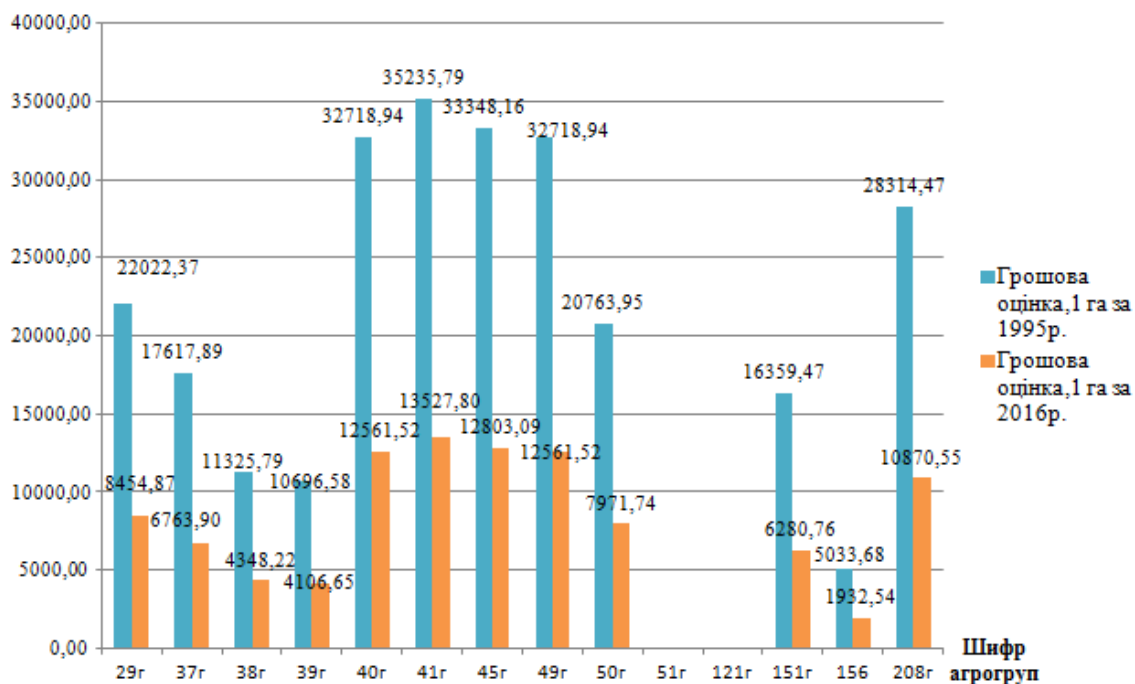
**Таблиця 4.1 – Нормативна грошова оцінка в розрізі угідь та районів**

Угіддя	Шифр агрогрупи	Рілля				Сіножаті				Пасовища				Б/н			
		Бал	Грошова оцінка,1 га за (1995р.)	Грошова оцінка,1 га за (2016р.)	НГО с/г угідь на основі економ. оцінки	Бал	Грошова оцінка,1 га за (1995р.)	Грошова оцінка,1 га за (2016р.)	НГО с/г угідь на основі економ. оцінки	Бал	Грошова оцінка,1 га за (1995р.)	Грошова оцінка,1 га за (2016р.)	НГО с/г угідь на основі економ. оцінки	Бал	Грошова оцінка,1 га за (1995р.)	Грошова оцінка,1 га за (2016р.)	НГО с/г угідь на основі економ. оцінки
1	<b>29г</b>	<b>35</b>	37903,62	26611,42	39415,32	<b>35</b>	22022,37	8454,87	16160,83	<b>35</b>	16096,32	6816,59	11844,34				
2	<b>37г</b>	<b>31</b>	33571,78	23570,11	34910,71	<b>28</b>	17617,89	6763,90	12928,67	<b>29</b>	13336,95	5648,03	9813,88				
3	<b>38г</b>	<b>21</b>	22742,17	15966,85	23649,19	<b>18</b>	11325,79	4348,22	8311,29	<b>18</b>	8278,11	3505,67	6091,37	<b>19</b>	21338,18	28275,05	31472,03
4	<b>39г</b>	<b>20</b>	21659,21	15206,52	22523,04	<b>17</b>	10696,58	4106,65	7849,55	<b>17</b>	7818,21	3310,91	5752,96	<b>18</b>	20215,12	26786,89	29815,60
5	<b>40г</b>	<b>52</b>	56313,96	39536,96	58559,90	<b>52</b>	32718,94	12561,52	24010,38	<b>52</b>	23914,53	10127,50	17597,30				
6	<b>41г</b>	<b>56</b>	60645,80	42578,26	63064,51	<b>56</b>	35235,79	13527,80	25857,33	<b>56</b>	25754,11	10906,54	18950,94	<b>67</b>	75245,17	99706,77	110980,30
7	<b>45г</b>	<b>48</b>	51982,11	36495,66	54055,29	<b>53</b>	33348,16	12803,09	24472,12	<b>86</b>	39550,95	16749,33	29103,23				
8	<b>49г</b>	<b>47</b>	50899,15	35735,33	52929,14	<b>52</b>	32718,94	12561,52	24010,38	<b>47</b>	21615,05	9153,70	15905,25				
9	<b>50г</b>	<b>37</b>	40069,55	28132,07	41667,62	<b>33</b>	20763,95	7971,74	15237,36	<b>31</b>	14256,74	6037,55	10490,70				
10	<b>51г</b>	<b>18</b>	19493,29	13685,87	20270,73												
11	<b>121г</b>	<b>58</b>	62811,72	44098,92	65316,81												
12	<b>151г</b>	<b>23</b>	24908,10	17487,50	25901,49	<b>26</b>	16359,47	6280,76	12005,19	<b>26</b>	11957,26	5063,75	8798,65				
13	<b>156</b>	<b>4</b>	4331,84	3041,30	4504,61	<b>8</b>	5033,68	1932,54	3693,90								
14	<b>208г</b>	<b>42</b>	45484,35	31933,70	47298,38	<b>45</b>	28314,47	10870,55	20778,22	<b>44</b>	20235,37	8569,42	14890,02				

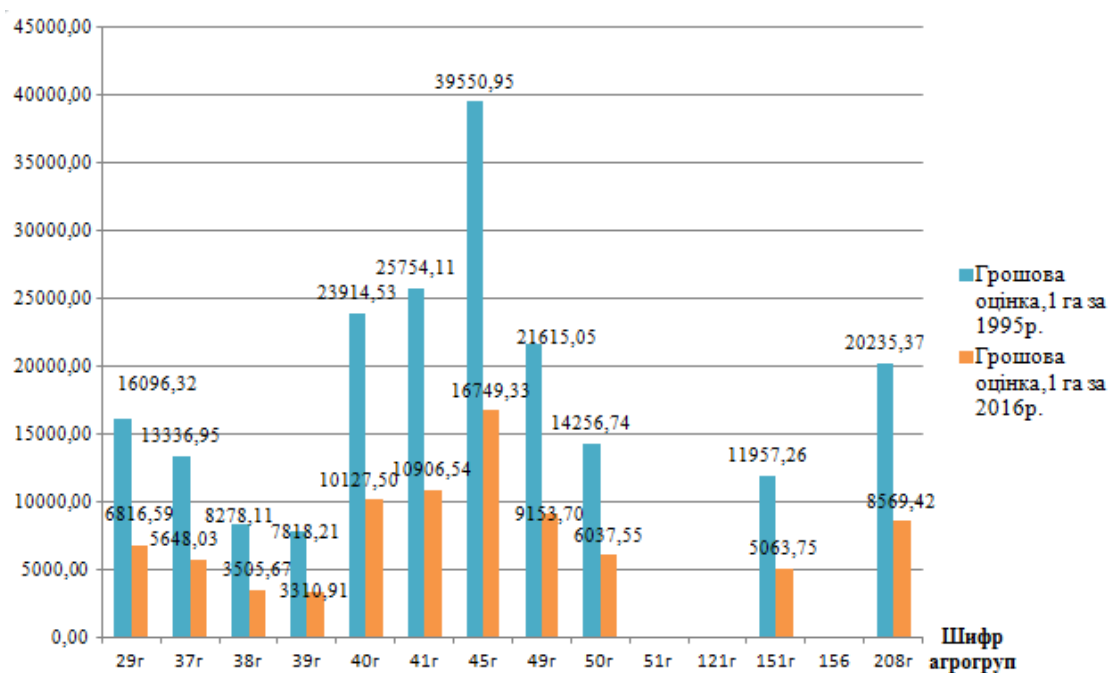
Робилось дослідження по 14 показникам агрогруп, по таким угіддям: рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження. Представлено нижче у діаграмах 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5.



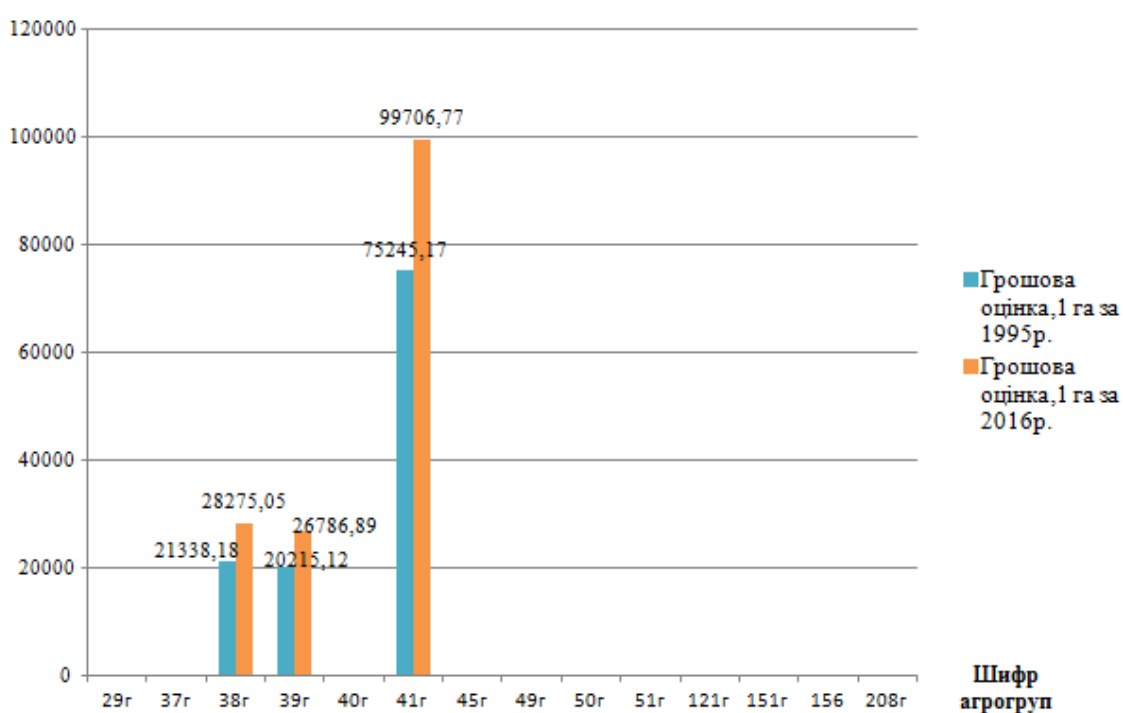
Діаграма 4.1 – Порівняння НГО ріллі за різними методиками для Глинської сільської ради



Діаграма 4.2 – Порівняння НГО сіножатей за різними методиками для Глинської сільської ради

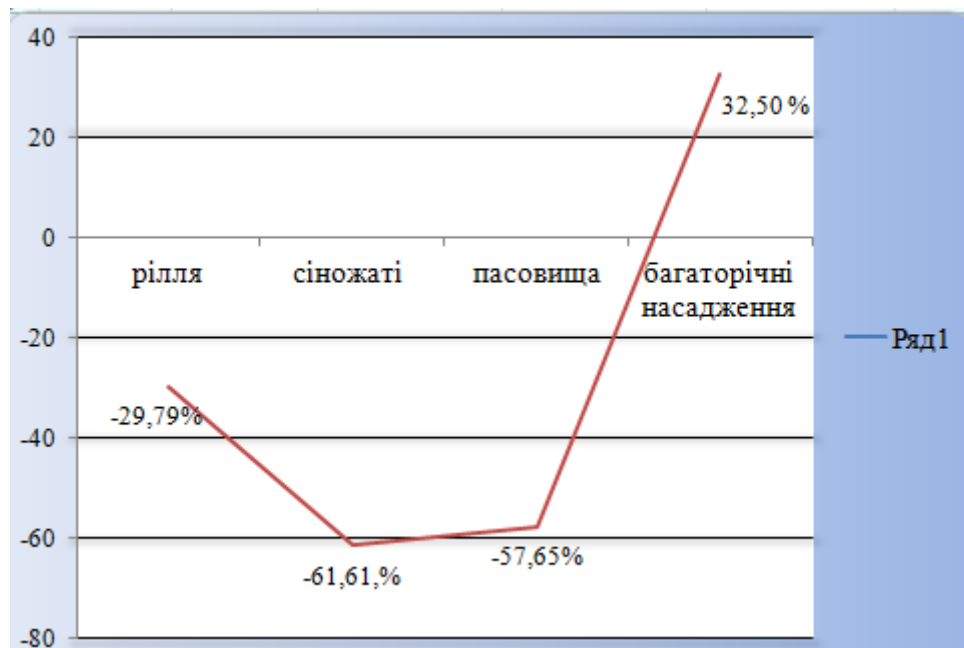


Діаграма 4.3 – Порівняння НГО пасовищ за різними методиками для Глинської сільської ради



Діаграма 4.4 – Порівняння НГО багаторічних насаджень за різними методиками для Глинської сільської ради

Загальний підсумок по угіддям, які казала вище представлені у діаграмі 4.5.



Діаграма 4.5 – Порівняння НГО по сільськогосподарським угіддям за різними методиками для Глинської сільської ради

Різниця НГО у процентах показує на скільки знизилась чи піднялась грошова оцінка конкретного угіддя. Зниження ріллі відбулось на 30%, сіножатей найбільше на 62%. Пасовищ на 58% і багаторічні насадження зросли на майже 33%.

З одного боку, це знизить земельний податок, орендну плату, що позитивно вплине на с/г виробництво, а з іншого, це знизить надходження до бюджету. Згідно прийняття нової методики буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відобразатиме сучасні економічні реалії.

Реалізація запропонованих підходів до проведення НГО земель сільськогосподарського призначення в Україні дозволить привести методичні засади нормативної грошової оцінки земель в Україні у відповідність до вимог Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель»,

підвищити об'єктивність землеоціночних показників, удосконалити регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпеченням проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. [4]

### **4.3 Оподаткування земель та орендна плата**

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених главою 5 Земельного кодексу.

Правильність оподаткування землі залежить від багатьох чинників, і насамперед: від того, на яких умовах надано земельну ділянку — у власність, постійне користування, оренду; від категорії земельної ділянки, яка залежить від її цільового призначення; від встановлення нормативної грошової оцінки.

Отримати у власність або користування землі сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни — для ведення ОСГ, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби;
- сільськогосподарські підприємства — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарські підприємства, установи та організації, релігійні організації — для ведення підсобного сільського господарства;
- оптові ринки сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Слід зазначити, що землі сільськогосподарського призначення *не можуть* передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним особам та іноземним державам.

Громадяни України можуть мати на праві власності, а також орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати зазначені земельні ділянки лише на умовах оренди.

Розмір земельного податку безпосередньо залежить від ставки податку, площі земельної ділянки, величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, коефіцієнта індексації такої оцінки, а також наявності наданих законодавством пільг.

Статтею 287 Податкового кодексу визначено, що власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу право власності на земельну ділянку, право постійного користування нею та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації таких прав. Дані Державного земельного кадастру є підставою для нарахування земельного податку.

Для визначення розміру земельного податку сільськогосподарських угідь використовується нормативна грошова оцінка, яку в Україні станом на 16.11.16 р. проведено відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою № 831.[8]

Відповідно до ст. 272 Податкового кодексу ставки земельного податку з 1 га сільськогосподарських угідь (незалежно від їх місцезнаходження) встановлено у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ — 0,1%;
- для багаторічних насаджень — 0,03%.

За цими ставками сільськогосподарські угіддя оподатковуються незалежно від того, розміщені вони в межах населених пунктів чи за межами, якщо їх надано в установленому порядку та використовують за цільовим призначенням.

У розмірі 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області обчислюється податок за 1 га несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, що зайняті господарськими будівлями (спорудами).

Землі сільськогосподарського призначення можуть перебувати в оренді. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у власності, є їх власники, земельних ділянок державної власності — органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування, а земельних ділянок комунальної власності — сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Якщо орендодавцями земель є відповідні органи місцевого самоврядування або виконавчої влади, то орендарі є платниками орендної плати за землі державної та комунальної власності (далі — орендна плата) до бюджету. У разі коли орендодавцями земель є їх власники, орендарі сплачують орендну плату за землю власнику, який є платником земельного податку до бюджету.

Розмір орендної плати за землю встановлюється у договорі оренди землі, що є підставою для нарахування такої плати.

При визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно врахувати, що згідно з п. 288.5 ст. 288 Податкового кодексу річна сума орендної плати не може бути меншою 3% нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12% НГО.

Органи виконавчої влади — орендодавці земель подають до 1 лютого контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та



інформують внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Від сплати земельного податку звільняються:

- новостворені фермерські господарства протягом 3 років з часу передачі їм земельної ділянки у власність;
- платники фіксованого сільськогосподарського податку за земельні ділянки, які використовуються ними для ведення сільськогосподарського товаровиробництва;
- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку.

## РОЗДІЛ 5

### ВРАХУВАННЯ РЕЛЬЄФУ ПРИ ГРОШОВІЙ ОЦІНЦІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

#### 5.1 Вплив рельєфу на грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення

Під час виконання геодезичних робіт для потреб землеустрою одним з головних завдань є визначення площ земельних ділянок (ЗД). Гостро постає питання визначення площ великих ЗД. Ця задача є дискусійною, з'являються нові пропозиції щодо урахування або зменшення впливу різних факторів:

- інструментальних похибок;
- технологічних, пов'язаних з особливостями переходу між системами координат.

Також існує проблема визначення похибки знаходження площ різних за формою та розмірами земельних ділянок через наявність багатьох методів. Для визначення площі ЗД найчастіше використовують формулу Гаусса, де аргументами є прямокутні координати кутів поворотів (КП) меж ЗД. У такому разі похибка визначення площі залежатиме від похибок координат КП. Для обчислення середньої квадратичної похибки площі ЗД на площині пропонують використовувати відому формулу:

$$m_s = \sqrt{\frac{1}{8} \sum_{i=1}^n m_{ii}^2 D_i^2}, \quad (1)$$

де  $m_{ii}$  – СКП планового положення КП межі ЗД,

$D_i$  – діагональ, що з'єднує КП  $(i - 1)$  і  $(i + 1)$  межі ЗД.

Але ця формула зовсім не враховує похибки, спричинені віддаленням ЗД від осьового меридіана зони і кривизною поверхні земного еліпсоїда. Як правило, під час визначення координат КП меж ЗД обчислюються їх плоскі прямокутні координати. У роботі розглянуто можливість зменшення впливу викривлення площ у разі переходу від плоских прямокутних координат до

геодезичних координат на еліпсоїді. Варто звернути увагу, що нині найчастіше координати КП меж ЗД визначають за результатами вимірів з використанням супутникового радіонавігаційного обладнання GPS-приймачів. У цьому методі спостережень універсальним параметром є GDOP (Geometrical Dilution of Precision) – геометричний фактор зниження точності. Цей показник відображає миттєву геометрію окремої точки і охоплює фактор тривимірного, горизонтального, вертикального позиціонування та похибки синхронізації часу на приймачі відносно супутникового. Проте координати можна прийняти з достатнім ступенем вірогідності, якщо під час виконання робіт враховується вплив іоносферного випромінювання, яке відіграє значну роль у зниженні точності. Воно змінюється в часі і залежить від положення пункту на земній поверхні. [14]

Поки що для обліку земельних ділянок в ДЗК береться тільки геодезична (юридична) площа, яка не враховує особливостей рельєфу місцевості конкретної ЗД. Але в умовах горбистої місцевості відмінності між фізичною та геодезичною площами ЗД можуть бути великими.

*Геодезична площа земельних ділянок* – площа, що обчислена на площині проекції, а *фізична* – площа ЗД, що визначена з урахуванням особливостей рельєфу.

З різних причин під час геодезичних робіт виникають ситуації, коли геодезична площа земельної ділянки не відповідає фізичній. Основною причиною цього є перепад висот. Для малих за розмірами земельних ділянок невідповідністю між площами можна знехтувати і приймати геодезичну площу для розрахунків нормативної або експертної грошової оцінки. Але для великих земельних ділянок, де площі становлять кілька сот гектарів, знехтувати не можна. Оскільки НГО обчислюється на підставі значення геодезичної площі земельної ділянки і від неї залежать орендна плата і земельний податок на землю, то в таких випадках врахування невідповідності між геодезичною і фізичною площами ЗД має важливе значення.

## 5.2 Коригування грошової оцінки залежно від рельєфу

На етапі виконання геодезичних робіт необхідно обчислювати не тільки планові координати точок геодезичної основи, але й їхні висоти, а потім визначати планові координати і висоти усіх характерних точок рельєфу місцевості у межах ЗД. Визначаючи геодезичну площу великої ЗД, пропонується також обчислювати її фізичну площу та враховувати останню, якщо різниця між ними перевищує 0,1 % або 1/1000.

Після математичної обробки результатів польових вимірювань необхідно розрахувати кути нахилу між характерними точками за відомою формулою:

$$v = \operatorname{arctg} \left( \frac{H_{\max} - H_{\min}}{d_{\max-\min}} \right), \quad (2)$$

де  $H_{\max}$  – найбільша висотна відмітка характерної точки рельєфу, м;

$H_{\min}$  – найменша висотна відмітка характерної точки рельєфу, м;

$d_{\max-\min}$  – горизонтальне прокладення між характерними точками рельєфу, м.

А потім середній кут нахилу всієї ЗД. Також пропонується під час виконання робіт із землеустрою у пояснювальній записці та на кадастровому плані додатково робити відмітку про значення середнього кута нахилу ЗД та її фізичної площі. Відомості про значення середнього кута нахилу ЗД та її фізичну площу повинні враховуватись під час виконання землеоцінювальних робіт з визначення нормативної та експертної грошової оцінки ЗД. Використання такої методики урахування значень фізичної площі сприятиме уточненню підходів до оцінки земель, надасть можливість виконувати її диференційовано, залежно від характеристики рельєфу. Точніших результатів визначення відмінностей між фізичною і геодезичною площами ЗД та при побудові тривимірних моделей рельєфу місцевості можна досягти лише за наявності достовірного великомасштабного планово-

картографічного матеріалу або за результатами великомасштабного знімання місцевості. [14]

Для створення просторової моделі необхідно мати інтерпольовану поверхню, представлену у вигляді grid або TIN. Щоб побудувати просторову модель потрібно завантажити модуль ArcScene.

Після цього з'явиться діалогове вікно в якому необхідно вибрати шар по якому буде будуватися TIN. А також налаштувати параметри, що будуть використовуватись при побудові, а саме вказати джерело висот, триангулювати як 3D точки, або різкий перегин, або не різкий перегин та вказати назву файлу і місце його збереження. (Додаток А4).

В результаті буде побудована площина (Рис. 5.1), яка несе інформацію про рельєф території Глинської сільської ради. Для візуального відображення у властивостях TIN-моделі у вкладці базові висоти прописуємо потрібний нам коефіцієнт.

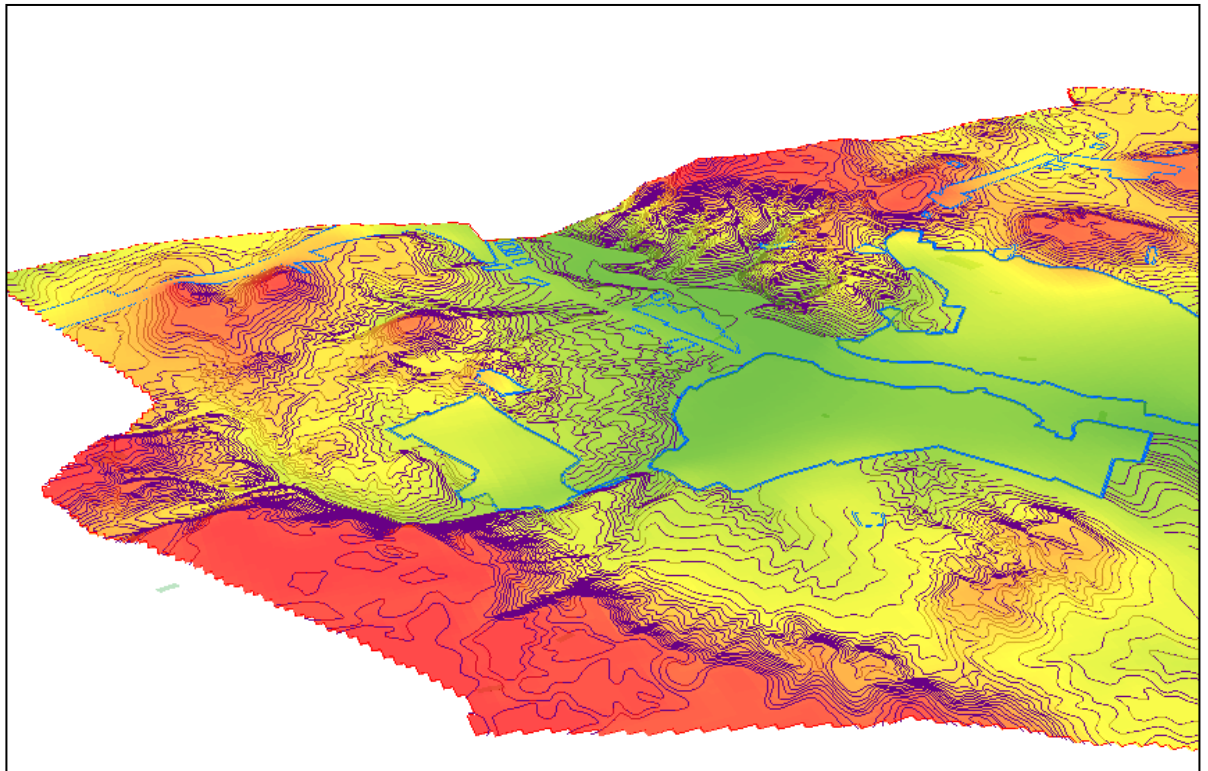


Рис. 5.1 – Фрагмент 3D – моделі рельєфу території Глинської сільської ради

### 5.3 Розрахунок НГО окремої земельної ділянки за допомогою засобів ArcGis

**Карта ухилів** дасть змогу аналізувати задану територію за крутістю схилів, що дасть змогу глянувши на дану карту оцінити дану територію за придатністю під різного роду сільськогосподарські культури. (Додаток А5).

Грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб) визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

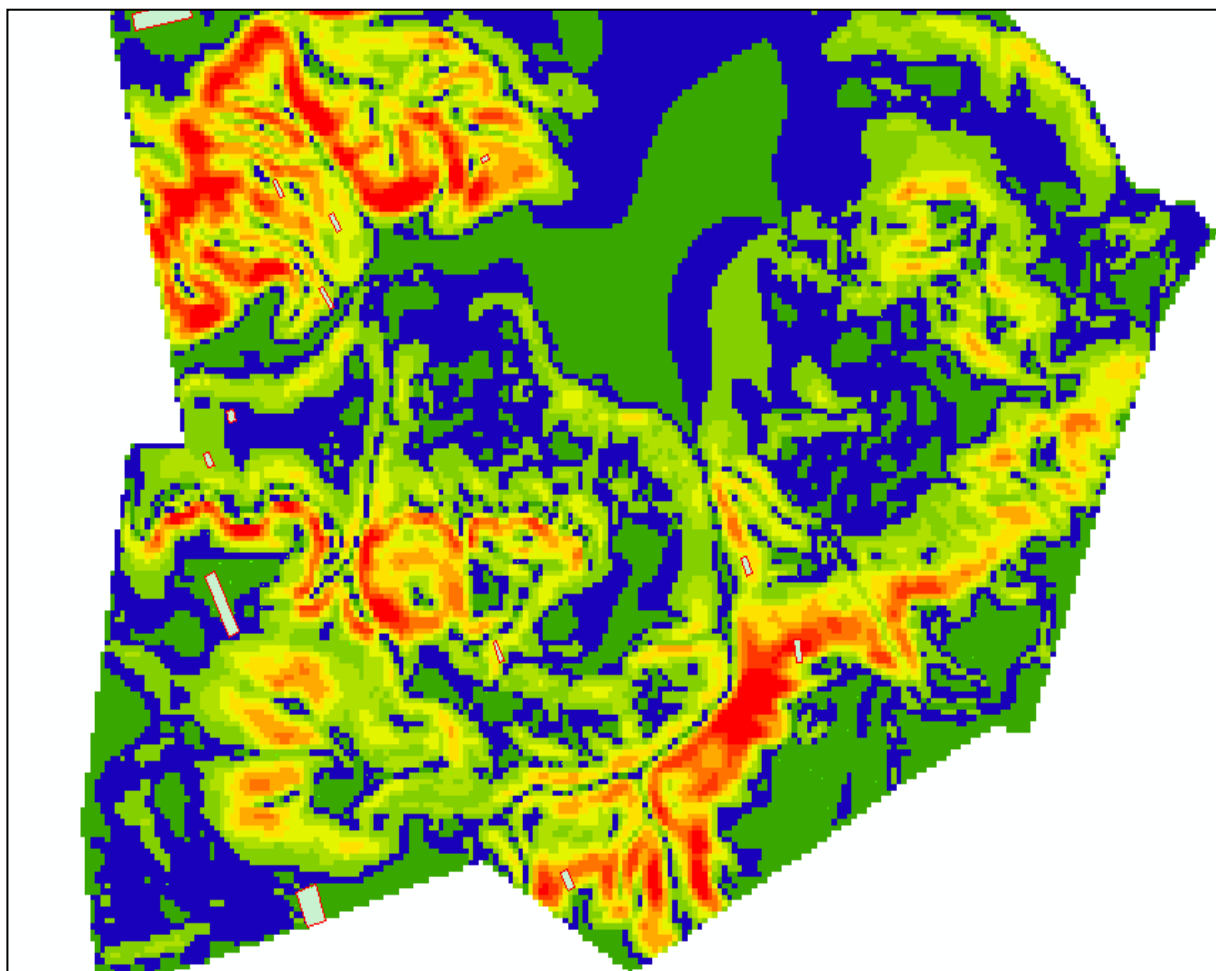


Рис. 5.2 – Фрагмент рельєфу території з ухилами Глинської сільської ради

На даній карті показано проміжки ухилів від  $1^\circ$  до  $10^\circ$ .

Найменший ухил  $0^\circ$ - $1^\circ$  зафарбований темно-зеленим кольором, найбільшій ухил  $10^\circ$  зафарбований червоним кольором.

Землі, придатні під рілля, для розміщення польових сівозмін з вирощуванням всіх культур, знаходяться на схилах  $0$ - $3^\circ$ . Землі, придатні під рілля, для розміщення ґрунтозахисних сівозмін, знаходяться на схилах  $3$ - $7^\circ$ . Орні землі, які потребують постійного залуження, із схилами більше  $7^\circ$  та сильно змиті ґрунти. Порушені землі із ухилом більше  $10^\circ$ , фарбуються червоним кольором. Як видно на зображенні, ухил  $1^\circ$ - $4^\circ$  займає 70% території, ухил  $4^\circ$ - $10^\circ$  займає меншу частину території.

Для дослідження території у шарі «Земельна ділянка», я оцифрувала 19 ділянок, згідно Публічної кадастрової карти. Перейшовши в ArcMap, до вікна ArcCatalog, розкрила список ГІС Сервісів (GIS Services) та додала опцію Додати WMS Сервер (Add WMS Server). Потрібно перетягнути шар WMS kadastr вище шару базової карти у таблиці змісту. Після чого з'явилися шари Публічної кадастрової карти України.

На території Глинської сільської ради переважають землі придатні під рілля для вирощування всіх районованих сільськогосподарських культур, це землі на слабо виражених схилах до  $3^\circ$  на типових чорноземах слабогумусованих, легкосуглинкові та на типових чорноземах малогумусних та чорноземах сильнореградованих ґрунтах.

Також є землі придатні під рілля для розміщення ґрунтозахисних, в якій набір, розміщення і чергування сільськогосподарських культур забезпечує захист ґрунту від ерозії., це землі ерозійно-небезпечні схилів  $3^\circ$ - $7^\circ$  на типових чорноземах і чорноземах сильнореградованих слабозмитих і середньозмитих ґрунтах.

Після виконання розрахунків обчислено середні кути нахилу, геодезичні та фізичні площі кожної ділянки, а також різниці  $\Delta S$  між ними (табл. 5.1).

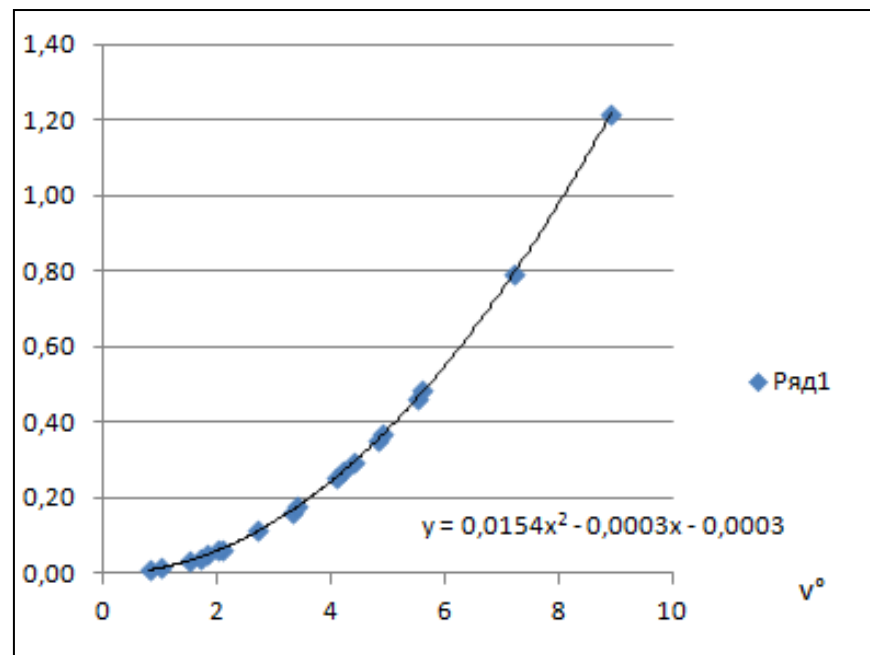
**Таблиця 5.1 – Значення середнього кута нахилу, геодезичних і фізичних площ та їх різниць для досліджуваних ділянок**

№ ділянки	Середній кут нахилу, $v^{\circ}$	Геодезична площа, га	Фізична площа, га	$\Delta S$ , га	%
1	1,5	2,02901	2,02971	0,000695	0,03
2	1,8	1,91618	1,91713	0,00095	0,05
3	2,1	0,26385	0,26402	0,00017	0,06
4	2,7	0,26677	0,26707	0,00030	0,11
5	3,3	0,26234	0,26277	0,00043	0,16
6	4,2	0,25242	0,2531	0,00068	0,27
7	4,9	0,20701	0,20777	0,00076	0,37
8	1,0	2,82084	2,82124	0,00040	0,01
9	4,1	4,36160	4,37279	0,01119	0,26
10	2,0	0,25117	0,25133	0,00016	0,06
11	0,8	1,90927	1,90946	0,00019	0,01
12	5,5	3,29844	3,31369	0,01525	0,46
13	1,7	2,25356	2,25449	0,00093	0,04
14	3,4	0,51949	0,52041	0,00092	0,18
15	5,6	0,12782	0,12844	0,00062	0,49
16	4,4	0,27948	0,28031	0,00083	0,30
17	4,8	0,32090	0,32203	0,00113	0,35
18	8,9	0,39048	0,39523	0,00475	1,22
19	7,2	0,38014	0,38316	0,00302	0,79
<b>Разом середнє</b>	<b>3,7</b>	<b>1,163725</b>	<b>1,166008</b>	<b>0,002283</b>	<b>0,28</b>

Розрахована геодезична площа кожної ділянки майже ідентична з довідковими даними, а фізична – більша за неї. Як видно з даних табл. 5.1, у середньому по 19 ділянках, різниця між фізичною та геодезичною площами становить 0,28 %. Значення кута нахилу в межах від 0 до  $10^{\circ}$  було взято не випадково, адже, частіше за все, саме в таких проміжках міститься середнє



значення кута нахилу рельєфу місцевості. Для земельних ділянок із кутом нахилу понад  $10^\circ$  потрібен комплекс протиерозійних заходів, адже вони або перебувають на критичній межі, або вже деградовані. За результатами розрахунків було побудовано графік (діаграма. 5.1), де по вісі ординат значення кута нахилу в градусах, по вісі абсцис – збільшення фізичної площі відносно геодезичної в процентах.



Діаграма. 5.1 – Залежність ухилу від фізичної площі

Згідно з діаграми. 5.1 за кута нахилу земельних ділянок у  $2^\circ$  збільшення фізичної площі становить до 0,1 % або менше ніж  $1/1000$ , при куті нахилу земельних ділянок у  $10^\circ$  це збільшення становить понад 1,2 %. Якщо прийняти за допустиме значення різниці  $1/1000$ , то при куті нахилу земельної ділянки понад  $2^\circ$  необхідно враховувати збільшення фізичної площі земельних ділянок.

Для земельних ділянок зі значеннями геодезичної площі один, два, п'ять і десять гектарів обчислено згідно формули (діагр.5.1) залежності ухилу від площі земельної ділянки, я порахувала різницю між фізичною і геодезичною площами ЗД залежно від кута нахилу місцевості (Таблиця 5.2).

**Таблиця 5.2 – Різниця між фізичною і геодезичною площами земельних ділянок залежно від кута нахилу місцевості**

Кут нахилу, $\nu^\circ$	Різниця між фізичною і геодезичною площами ЗД, при значенні геодезичної площі, га			
	1 га	2 га	5 га	10 га
1	0,01480	0,02960	0,07400	0,14800
2	0,06070	0,12140	0,30350	0,60700
3	0,13740	0,27480	0,68700	1,37400
4	0,24490	0,48980	1,22450	2,44900
5	0,38320	0,76640	1,91600	3,83200
6	0,55230	1,10460	2,76150	5,52300
7	0,75220	1,50440	3,76100	7,52200
8	0,98290	1,96580	4,91450	9,82900
9	1,24440	2,48880	6,22200	12,44400
10	1,53670	3,07340	7,68350	15,36700

Для того, щоб визначити НГО окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, я скористалась додатком програми ArcGis - Model Builder.

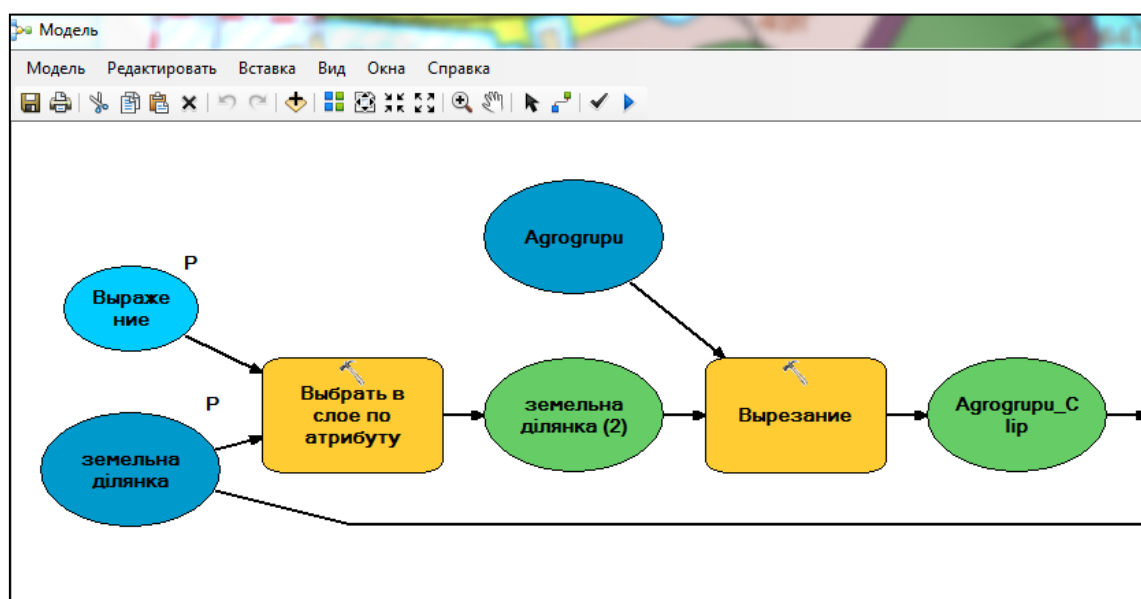


Рис. 5.3 – Фрагмент побудови інструменту в Model Builder

Model Builder — це додаток, що використовується для створення, редагування і управління моделями. Моделі - це робочі процеси, які з'єднані один з одним в послідовності інструментів геообробки, подаючи вихід одного інструменту в інший інструмент в якості входу.[16]

НГО окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення згідно нової методики здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) \times Кі, \quad (1)$$

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

Гагр — НГО агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Пагр — площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Кі — коефіцієнт індексації, 1. [4]

Результати обчислення наявні у додатку 1. Далі проаналізуємо вплив рельєфу місцевості на зміну вартості земельної ділянки по с/г угіддям з урахуванням її фізичної площі (таблиці 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.)

**Таблиця 5.3 – Приріст НГО для ріллі на території Глинської сільської ради**

Кут нахилу, v°	НГО с/г ріллі 1 га/грн	Приріст НГО земельної ділянки, грн			
		1 га	2 га	5 га	10 га
1	32420,43	479,82	959,64	2399,11	4798,22
2		1967,92	3935,84	9839,60	19679,20
3		4454,57	8909,14	22272,84	44545,68
4		7939,76	15879,53	39698,82	79397,64
5		12423,51	24847,02	62117,55	124235,10
6		17905,81	35811,61	89529,03	179058,05
7		24386,65	48773,30	121933,25	243866,50

**Таблиця 5.4 – Приріст НГО для сіножатей на території Глинської сільської ради**

Кут нахилу, v°	НГО с/г сіножаті 1 га/грн	Приріст НГО земельної ділянки, грн			
		1 га	2 га	5 га	10 га
1	8037,35	118,95	237,91	594,76	1189,53
2		487,87	975,73	2439,34	4878,67
3		1104,33	2208,66	5521,66	11043,32
4		1968,35	3936,69	9841,73	19683,47
5		3079,91	6159,82	15399,56	30799,12
6		4439,03	8878,05	22195,14	44390,27
7		6045,69	12091,39	30228,47	60456,93
8		7899,91	15799,82	39499,55	78999,10
9		10001,68	20003,35	50008,38	100016,76
10		12350,99	24701,99	61754,97	123509,93

**Таблиця 5.5 – Приріст НГО для пасовищ на території Глинської сільської ради**

Кут нахилу, v°	НГО с/г пасовища 1 га/грн	Приріст НГО земельної ділянки, грн			
		1 га	2 га	5 га	10 га
1	5935,72	87,85	175,70	439,24	878,49
2		360,30	720,60	1801,49	3602,98
3		815,57	1631,14	4077,84	8155,68
4		1453,66	2907,32	7268,29	14536,58
5		2274,57	4549,14	11372,84	22745,69
6		3278,30	6556,60	16391,50	32783,00
7		4464,85	8929,70	22324,25	44648,51
8		5834,22	11668,44	29171,11	58342,22
9		7386,41	14772,83	36932,07	73864,13
10		9121,43	18242,85	45607,13	91214,25

**Таблиця 5.6 – Приріст НГО для багаторічних насаджень на території Глинської сільської ради**

Кут нахилу, $\nu^\circ$	НГО с/г багаторічні насадження 1 га/грн	Приріст НГО земельної ділянки, грн			
		1 га	2 га	5 га	10 га
1	32286,47	477,84	955,68	2389,20	4778,40
2		1959,79	3919,58	9798,94	19597,89
3		4436,16	8872,32	22180,80	44361,61
4		7906,96	15813,91	39534,78	79069,56
5		12372,18	24744,35	61860,88	123721,75
6		17831,82	35663,63	89159,08	178318,17
7		24285,88	48571,76	121429,41	242858,82
8		31734,37	63468,74	158671,85	317343,71
9		40177,28	80354,56	200886,41	401772,82
10		49614,62	99229,23	248073,09	496146,17

За розмір НГО взято середнє значення ціни 1 га земель сільськогосподарських угідь (рілля - 32420,43 грн/га , пасовища - 5935,72 грн/га, сіножаті - 8037,35 грн/га, багаторічні насадження - 32286,47 грн/га) по Глинській сільській раді.

Аналізуючи дані, що наведені в таблицях вище, можна сказати, що при збільшенні значення кута нахилу земельної ділянки, також відбувається збільшення приросту нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Істотних значень приріст нормативної грошової оцінки ЗД набуває вже при кутах нахилу  $3^\circ$  і більше.

## ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

Об'єктом дослідження мого дипломного проекту територія Глинської сільської ради Здолбунівського району Рівненської області. Площа району становить 659 км<sup>2</sup>, населення - 57 114 (на 1.02.2016).

На території сільської ради поширеними видами угідь є рілля 1990,39 га та сіножаті – 639,60 га, громадяни, яким надані землі у власність і користування займають – 2421,24 га.

Першим етапом було ознайомлення з загальними відомостями про територію Глинської сільської ради. В цілому, природні умови території землекористування є досить сприятливими для розвитку сільського господарства. Хоча, територія представлена не особливо цінними типами ґрунтів при правильному і збалансованому їх використанні можна досягнути вищих показників рентабельності.

В другому розділі я аналізувала законодавче та Інформаційне забезпечення нормативної грошової оцінки земель. На моїй досліджуваній території було запроєктовано 5 полів польової сівозміни та 4 поля ґрунтозахисної сівозміни. На території Глинської сільської ради, за даними головного управління Держземагенства у Здолбунівському районі Рівненської області загальна площа природних кормових угідь становить 951,20 га (32.2% від загальної площі), на пасовища припадає 257,60 га (10.2%), на сінокоси - 639,60 га (22%). На даний час площа сільськогосподарських угідь становить – 2996,87 га з них: рілля – 1990,39 га, пасовища – 257,60 га, багаторічні насадження – 109,28 га, сіножаті – 639,60. Лісовкриті площі становлять 328,90 га. Переважну більшість території складають орні землі, через інтенсивне ведення сільського господарства.

Також було виділено 5 типів ґрунтів: ясно-сірі і сірі опідзолені, загальна площа поширення яких 1075,71 га (24,1%), темно-сірі опідзолені – 1274,98 га (55,5%), чорноземи опідзолені – 144,58 га (14,2%), найменшу площу займають лучні – 15,76 га (1,2%), торфово-болотні – 44,93 га (5,1%).

У третьому розділі проводилась економічна оцінка земель Глинської сільської ради. Згідно проведених розрахунків по с/г культурам та угіддям згідно нової методики, було виявлено, що найбільшу площу становить озима пшениця (16%), а найменшу – овес (3%). Значення грошової оцінки ріллі – 48019,30 грн/га., сінокосів 15362,77 грн/га., пасовищ 10313,77 грн/га та багаторічні насадження 35937 грн/га. Зазначена методика А.Г. Мартина. передбачає оперування більш точними та достовірними даними статистичної звітності сільськогосподарських товаровиробників щодо результатів їх фінансово-господарської діяльності.

В четвертому розділі я порівнювала НГО земель сільськогосподарського призначення за методикою 1995 та 2016 років. Обрахунок здійснювався по 14 агрогрупам ґрунтів. Дослідження показало, що рілля змінилось в середньому на 30%, сіножаті подешевшають для території на 62%, пасовища знизились на 58%, у багаторічних грошова оцінка зросла на 33%. З одного боку, це знизить земельний податок, орендну плату, що позитивно вплине на с/г виробництво, а з іншого, це знизить надходження до бюджету. Згідно прийняття нової методики буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відобразатиме сучасні економічні реалії.

В останньому етапі роботи було розроблено 3D-модель рельєфу території, для точного вигляду нерівностей земної поверхні, перепад висот становить від 297 до 390 метрів. Цифрові моделі рельєфу є основою розв'язання засобами ГІС-технологій досить широкого спектра завдань. Для розрахунку НГО окремої земельної ділянки за допомогою засобів ArcGis на основі 3D-моделі, було створено карта ухилів території. Проаналізувавши вплив рельєфу місцевості на зміну вартості земельної ділянки з урахуванням її фізичної площі, підтвердилось, що при збільшенні значення кута нахилу земельної ділянки, також відбувається збільшення приросту нормативної

грошової оцінки земельної ділянки. Істотних значень приріст нормативної грошової оцінки ділянки набуває вже при кутах нахилу  $3^\circ$  і більше.

Отже, на етапі виконання геодезичних робіт необхідно обчислювати не тільки планові координати точок геодезичної основи, але й їхні висоти, а потім визначати планові координати і висоти усіх характерних точок рельєфу місцевості у межах оцінки земельної ділянки. Визначаючи геодезичну площу великої земельної ділянки., пропонується також обчислювати її фізичну площу та враховувати останню, якщо різниця між ними перевищує 0,1 % або 1/1000. Відомості про значення середнього кута нахилу ділянки та її фізичну площу повинні враховуватись під час виконання землеоцінювальних робіт з визначення нормативної та експертної грошової оцінки. Використання такої методики урахування значень фізичної площі сприятиме уточненню підходів до оцінки земель, надасть можливість виконувати її диференційовано, залежно від характеристики рельєфу земельної ділянки.

Розглядаючи методичні аспекти грошової оцінки земель с/г призначення можна сказати, що методика не є досконалою і передбачає зниження орендної плати та податку на землі в межах від +32 до -62%. При проведенні грошової оцінки земель потрібно враховувати рельєф території для зменшення похибок при оцінюванні.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Історія села Глинськ [Електронний ресурс]. – <http://glinschool.at.ua/index/0->
2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – <https://studfiles.net/preview/5725494/page:2/>
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру , Документ 1051б-2012-п, чинний, поточна редакція — Редакція від 17.06.2017.
4. Мартин А.Г. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32–38.
5. Методичні засади економічної оцінки сільськогосподарських угідь Добряк Д.С., Мартин А.Г., Удк 332.2
6. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т. 1. / Редкол.: ...С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр “Академія”, 2000. – 864 с.
7. Закони України «Про оцінку земель», 2004, N 15, ст.229.
8. Постанова про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення № 831
9. Оптимальне розміщення сільськогосподарських культур. В.М. Кабанець, М.Г. Собко, С.І. Медвідь. - Сад, 2015.- 24 с. Гродзинський М. Д. Стійкість геосистем до антропогенних навантажень. / М. Д. Гродзинський. – К. : Лікей, 1995. – 233 с.
10. Економічна оцінка земель: визначення показників економічної оцінки земель та складання шкал [Електронний ресурс]. – [http://studopedia.com.ua/1\\_178375\\_ekonomichna-otsinka-zemel-viznachennya-pokaznikiv-ekonomichnoi-otsinki-zemel-ta-skladannya-shkal.html](http://studopedia.com.ua/1_178375_ekonomichna-otsinka-zemel-viznachennya-pokaznikiv-ekonomichnoi-otsinki-zemel-ta-skladannya-shkal.html)
11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні Ю.Ф. Дехтяренко М.Г. Лихогруд Ю.М. Манцевич Ю.М Закони України «Про охорону навколишнього середовища».

12. Постанова Кабінету Міністрів від 16 листопада 2016 р. № 831.Київ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення».
13. Нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – <http://www.visnuk.com.ua/uk/news/100004217-z-01-03-2017-r-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinki-zemel-silgosppriznachennya>
14. Дослідження впливу рельєфу під час визначення площ великих земельних ділянок. Рябчій В.В., Трегуб М.В., 2010.
15. Визначення показників економічної оцінки земель 9.3 . Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. - Урожай, 2014.- 343 с.
16. Що таке ModelBuilder [Електронний ресурс]. – <http://desktop.arcgis.com/ru/arcmap/10.3/analyze/modelbuilder/what-is-modelbuilder.html>

