



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ,  
КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ**

**ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА СПІЛКА СЕРТИФІКОВАНИХ  
ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ»**

**ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА СПІЛКА СЕРТИФІКОВАНИХ  
ІНЖЕНЕРІВ-ГЕОДЕЗИСТІВ»**

# **«СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ»**

**Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної  
конференції**

**13 - 14 червня 2024 року**



**ОДЕСА – 2024**

організації сільськогосподарських угідь. Це забезпечить більш ефективне та раціональне використання земельних ресурсів територіальних громад, що є ключовим фактором для сталого розвитку аграрного сектору та економіки громади в цілому.

#### **Бібліографічний список:**

1. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. 2012. Rome: FAO.
2. Попов А., Мовчан С., Коломієць С, Леженкін І. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення як альтернатива консолідації земельних ділянок. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42-54.

**СЕРБОВ Микола**, д.е.н., професор

**ДАНІЛОВА Наталія**, к.геогр.н., старший викладач

**ВАКАРЧУК Дмитро**, здобувач вищої освіти

Одеський національний університет імені І.І. Мечникова, Одеса, Україна

**ЛЯШЕНКО Галина**, д.геогр.н.

Інститут виноградарства та виноробства ім. В.Є. Таїрова, Одеса, Україна

### **ВИЗАЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СТРУМСКІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ТАТАРБУНАРСЬКОЇ ТГ БІЛГОРОД-ДНІСТРОВСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, викупу земельних ділянок для суспільних потреб, здійснення інших цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель, а також в інших випадках використовують результати нормативної грошової оцінки земель.

Під нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення розуміють оцінку вартості земельних ділянок, яка проводиться відповідно до нормативів, встановлених законодавством або органами влади. Ця оцінка має на меті визначити ринкову або об'єктивну вартість земельних ділянок, що використовуються або призначені для сільськогосподарської діяльності.

Метою даної роботи є характеристика нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Одеській області за розрахунками новим способом, затвердженим 3 листопада 2021 року постановою «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» «нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами».

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки ( $C_n$ ) визначається за такою формулою 1:

$$C_n = P_d * H_{rd} * K_{m1} * K_{m2} * K_{m3} * K_{m4} * K_{cp} * K_{mu} * K_{ni}, \quad (1)$$

де  $P_d$  — площа земельної ділянки, м<sup>2</sup>;

$H_{rd}$  — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

$K_{m1}$  — коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в

межах зони впливу великих міст;

$K_{м2}$  — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

$K_{м3}$  — коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

$K_{м4}$  — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

$K_{цп}$  — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

$K_{мц}$  — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

$K_{ні}$  — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення були використані відкриті дані земельного кадастру. Кадастровий номер – 5125084700:01:001:0809.

Земельна ділянка розташована на території Струмківської сільської ради, масив 2 діл. №39, Татарбунарської ТГ Білгород-Дністровського району Одеської області за межами населеного пункту. Загальна площа ділянки сільськогосподарських угідь - 5,1445 га, з них ріллі – 5,1445 га. Цільове призначення земельної ділянки – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

На всю земельну ділянку діє обмеження – заборона на зміну цільового призначення без узгодження за встановленим порядком проектною документацією та проекту землеустрою (ст. 111 Земельного кодексу України). Інші обмеження та сервітути у використанні земельної ділянки відсутні.

За останні 10 років на зазначеній ділянці в основному вирощували такі сільськогосподарські культури як пшениця, ячмінь кукурудза, соняшник та рапс. Раніше на цій ділянці також вирощували виноград але з часом його викорчували.

Детальне ґрунтове обстеження на земельній ділянці не проводилось, тому агропромислова група ґрунтів визначена згідно картограми агропромислових груп ґрунтів. За картограмою було встановлено, що на даній земельній ділянці є такі групи ґрунтів: 71е – чорноземи південні важкосуглинкові, бал бонітету данної групи складає 46; 74е – чорноземи південні слабозмиті важкосуглинкові, бал бонітету данної групи складає 39. Середній бал бонітету по ріллі прийнято рівним 43,3367.

Норматив капіталізованого рентного доходу ( $H_{р\delta}$ ) для земель сільськогосподарського призначення приймається відповідно до додатка 2 Закону «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» і складає 27520 грн/га.

Коефіцієнти  $K_{м1}$ ,  $K_{м2}$ ,  $K_{м3}$  та  $K_{м4}$  застосовуються із значенням 1.

Коефіцієнт  $K_{цп}$  визначається згідно додатку 8 і становить 1.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням ( $K_{мц}$ ), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою 2:

$$K_{мц} = K_{нсгр} * Багр / Бпсгр, \quad (2)$$

де  $K_{нсгр}$  — коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9, Закону «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» і становить 1,203;

$Багр$  — бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного

сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району складає 43,3367;

*Бисгр* — середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатка 9 Закону «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» складає 52.

Звідси розрахований коефіцієнт Кмц для нашої земельної ділянки дорівнює 1,003, а визначена в роботі (за формулою 1) нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться на території Струмківської сільської ради, масив 2 діл. №39, Татарбунарської ТГ Білгород-Дністровського району Одеської області за межами населеного пункту складає 149102 грн.

#### **Бібліографічний список:**

1. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2004. №15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 01.06.2024).

2. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11 2021 р. №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.06.2024).

**СМОЛЯРЧУК Мирослава**, доцент  
**ТАРАТУЛА Руслана**, професор  
**ШПІК Наталія**, доцент

Львівський національний університет природокористування, м.Львів, Україна

#### **ВИКОРИСТАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ СЕРВІСІВ У ВДОСКОНАЛЕННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Відколи земля набула статус товару, в свою чергу, стали виникати й нові виклики щодо напрямів, механізмів та інших складових вдосконалення земельних відносин у тому числі й щодо формування цивілізованого відкритого ринку земель. Виклики, вирішення яких передбачатиме науково-практичне дослідження різного роду проблем найперше щодо його інфраструктурного забезпечення.

На нашу думку, розвиток інфраструктури ринку землі, нерозривно пов'язаний із взаємодією таких головних його компонентів як: земельні банки, аукціони та земельні біржі, брокерські контори, дорадчі, консалтингові та нотаріальні установи, центри надання адміністративних послуг, інформаційні центри, засоби масової інформації та інше. Починаючи із 2021 року земельне законодавство передбачило зміни, відповідно яких звичну інфраструктуру ринку землі доповнили механізмом - електронних аукціонів. Відтак, земельні торги з продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренда, емфітевзис, суперфіцій) незважаючи на військові дії в державі й далі успішно продовжують проводити у формі електронних аукціонів. Функціонування та короткий зміст процедури їх проведення розкриємо у нашому дослідженні.

Зауважмо, перший електронний земельний аукціон в рамках пілотного проекту Держгеокадастру в державі проведено 18 жовтня 2018 року, його організовано на платформі OpenMarket державного підприємства “СЕТАМ” Міністерства юстиції України. На цей час до продажу запропонованими були права оренди 10-и ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у Кіровоградській, Львівській, Одеській, Сумській та Чернігівській областях. В результаті проведених торгів було досягнуто середньої річної орендної плати у розмірі 34,3%, що аж у 4 рази перевищила стартову ціну [2,3,7].