

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
Факультет агротехнологій

Кафедра землеробства, геодезії та землеустрою

**ЮЗЕФОВИЧ Олександр Олександрович**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на здобуття ступеня вищої освіти «Бакалавр»  
освітньо-професійної програми «Геодезія та землеустрій»  
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти  
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

**НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ  
М. ВОЗНЕСЕНСЬК МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Науковий керівник: доктор екон. наук,  
професор Попов А.С. \_\_\_\_\_

Зав. кафедри: доктор с.-г. наук,  
професор Гамаюнова В. В. \_\_\_\_\_

Рецензент: \_\_\_\_\_  
(підпис) (прізвище та ініціали)

МИКОЛАЇВ  
2024

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 81 с., 42 використаних джерела, 2 креслення.

Кваліфікаційна робота присвячена визначенню нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення м. Вознесенська Миколаївської області.

У кваліфікаційній роботі: проведений аналіз використання земельного фонду м. Вознесенська; зроблено обґрунтування земельної ренти на підставі інфраструктурного забезпечення населеного пункту; надана характеристика елементам нормативної грошової оцінки земельних ділянок; проведена нормативна грошова оцінка земельних ділянок у межах визначених об'єктів; надане економічне обґрунтування отриманих показників та їх практичне застосування.

Загальна земельна площа м. Вознесенська складає 2256 га. Оцінювальна площа території міста склала 881 га. Найбільшу нормативну грошову оцінку серед забудованих земель мають земельні ділянки комерційного використання в середньому їх вартість складає 183,52 грн/м<sup>2</sup>, найменшу – 36,70 грн/м<sup>2</sup> мають земельні ділянки рекреаційного призначення. Загальна нормативна грошова оцінка земель м. Вознесенська становить 794 913,13 тис. грн або 42,49 грн/м<sup>2</sup>. Потенційно можлива сума від сплати земельного податку для м. Вознесенська становитиме 7 001 526,17 грн, а орієнтовна загальна сума орендної плати 21 605 746,00 грн. Нормативна грошова оцінка ділянки комерційного використання площею 30,0 м<sup>2</sup> за старою методикою склала 6 346,80 грн або 211,56 грн/м<sup>2</sup>, за новою методикою – 25 088,10 грн або 836,27 грн/м<sup>2</sup>. Розмір податку за використання ділянкою за старою методикою становить 63,47 грн, а за новою – 250,88 грн. Розмір орендної плати за старою методикою складає 761,62 грн, а за новою – 3 010,57 грн.

Перелік ключових слів: НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ, КОЕФІЦІЄНТ, ФАКТОРИ, ВАРТІСТЬ

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ЛІТЕРАТУРИ

1. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ: Профі, 2007.
2. Ляшенко Ю., Кобзан С., Левков В Операції із землею, Харків, «Фактор», 2007. С. 416-427.
3. Ступень М.Т, Гулько Р. Й., Микула О.Я., Шпік Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. Львів: «Новий Світ – 2000», 2004. 336 с.
4. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.03 №1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
6. Податковий кодекс : Кодекс України від 2 груд. 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
7. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. за № 213 // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. К.: Урожай, 1998. 816 с.
8. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Держкоммістобудування України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України та Українською академією аграрних наук від 27.11.1995 р. за № 76/230/325/150, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. за № 427/963 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Держкомзему №46/131/63/64 від 15.04.97 р.) // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти та нормативні документи / Держкомзем України. К.: Урожай, 1998. 816 с.
9. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Мінагропрому України, Держкоммістобудування України, Держкомлісгоспу

України, Держводгоспу України та Українською академією аграрних наук від 27.11.1995 р. за № 76/230/325/150, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. за №427/963 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Держкомзему №18/15/21/11 від 27.01.2006 р.). Інфодиск.

10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002р. // Урядовий кур'єр. – К., 2002. – № 1531.

11. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України за № 1050 від 16 червня 1999р. – Інфодиск, 2011.

12. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова КМУ від 3 лист. 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>

13. Popov, A., & Trehub, O. (2022). Improvement of the normative monetary evaluation of settlement land in the ecological context. *Geodesy and Cartography*, 48(2), 107–123. <https://doi.org/10.3846/gac.2022.14865>

14. Попов А.С., Іскакова О.Ш. Територіальний землеустрій. Модуль 1. Проведення територіального землеустрою на регіональному рівні : методичні рекомендації для виконання практичних робіт здобувачами другого (магістерського) рівня вищої освіти ОПІ «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної форми здобуття вищої освіти. Миколаїв : МНАУ, 2022. 93 с.

15. Попов А.С., Іскакова О.Ш. Територіальний землеустрій. Модуль 2. Проведення територіального землеустрою на місцевому рівні : методичні рекомендації для виконання практичних робіт здобувачами другого (магістерського) рівня вищої освіти ОПІ «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної форми здобуття вищої освіти. Миколаїв : МНАУ, 2022. 70 с.

16. Попов А.С., Іскакова О.Ш. Галузеві кадастри : метод. реком. для виконання практичних робіт здобувачами другого (магістерського) рівня вищої

освіти ОПП «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної форми здобуття вищої освіти. Миколаїв, МНАУ. 2021. 96 с.

17. Попов А.С. Землеустрій : методичні рекомендації до виконання курсової роботи для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня вищої освіти ступеня вищої освіти Бакалавр спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної форми навчання. Миколаїв : МНАУ, 2022. 80 с.

18. Русецька О., Попов А. Ринок землі: мотивація для формування земельних: *Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції. Дубляни, 17 травня 2023 р. Львів : Львівський національний університет природокористування, 2023. 174 с. С. 59-61.

19. Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

20. Про містобудівний кадастр : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text>

21. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

22. Popov, A. (2019). Land cadastre development in Ukraine: issues to be addressed. *Geodesy and Cartography*, Vol. 45(3), 126–136. doi: <https://doi.org/10.3846/gac.2019.7121>

23. Попов А.С. Розуміння сутності об'єкта ринку земель сільськогосподарського призначення. *Матер. підсум. наук.-практ. конф. професор.-виклад. складу і здобувачів наук. ступ.*, 19-20 бер. 2020 р.; у 2-част. Харків: ХНАУ, 2020. Ч. II. С. 123-125.

24. Попов А.С. Відповідальні інвестиції у сільське господарство як основа розвитку сільських територій / Матеріали I Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Валентина Івановича Тарасенка: *Сучасне українське село: соціальні та економічні виклики*, 14-15 травня 2020, Харків. С. 169-173.

25. Попов А.С. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення через механізм консолідації земель. *Економіка АПК*. 2018. № 4. С. 28–33.

26. Про місцеве самоврядування : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>

27. Попов А. Доступ до земельних ділянок сільськогосподарського призначення: *Продовольча безпека України в умовах війни і післявоєнного відновлення: глобальні та національні виміри*. Міжнародний форум : доповіді учасників міжнародної науково-практичної конференції, 01-02 червня 2023 р., м. Миколаїв / Міністерство освіти і науки України ; Миколаївський національний аграрний університет. Миколаїв : МНАУ, 2023. 402 с. С. 259-261.

28. Popov, A. (2023). Access to Agricultural land: Case of Ukraine : *Planning and use of territories within the context of inclusive development: International Scientific and Practical Conference Proceeding*, May 17-18, 2023, State Biotechnological University (Ukraine). Publishing house: «Стильна типографія», Kharkiv, Ukraine, 2023. 291 p. P. 25–27.

29. Про місто. URL: [http://old.voz.gov.ua/page/pro\\_misto/](http://old.voz.gov.ua/page/pro_misto/)

30. Про зміну меж міста Вознесенська Миколаївської області : Постанова Верховної ради України від 3 березня 1993 року N 3043-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3043-12#Text>

31. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

32. Держгеокадастр повідомляє про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2023 рік. URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-ocziinky-zemel-za-2023-rik/>

33. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2022 р. URL: <https://land.gov.ua/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-01-2022/>

34. Popov, A., Tymoshevskiy, V., & Poliakh, V. (2022). Costs, Benefits and Obstacles to the Adoption and Retention of Shelterbelts: Regional Perception and Mind Map Analyses for Ukraine. *Geomatics and Environmental Engineering*, 16(2), 157–176. <https://doi.org/10.7494/geom.2022.16.2.157>

35. Попов А. С. Модель управління земельними ресурсами. *Вісник ЛНАУ: землевпорядкування і земельний кадастр*. Львів, 2009. № 12. С. 166–172.

36. Попов А. С. Індикатори системи управління земельними ресурсами. *Вісник Львівського НАУ. Серія «Економіка АПК»*. Львів, 2011. № 18 (2). С. 222–227.

37. Про порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>

38. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

39. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992р. за № 2694-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text>

40. НПАОП 74.2-1.01-89 Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах (ПТБ-88, НАОП 8.5.20-1.01-89). URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id\\_doc=58469](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=58469)

41. Вимоги щодо безпеки та захисту здоров'я працівників під час роботи з екранними пристроями : Наказ Міністерства соціальної політики України від 14.02.2018 № 207. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0508-18#Text>

42. Про затвердження Типового положення про порядок проведення навчання і перевірки знань з питань охорони праці та Переліку робіт з підвищеною небезпекою : Наказ Державного комітету України з нагляду за охороною праці від 26.01.2005 № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0231-05#Text>

43. Методичні рекомендації до підготовки, написання і публічного захисту кваліфікаційної роботи на здобуття ступеня вищої освіти "Бакалавр" освітньо-професійної програми "Геодезія та землеустрій" першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 "Геодезія та землеустрій" для здобувачів вищої освіти денної та заочної форм навчання / уклад. : А. С. Попов, В. В. Гамаюнова, О. Ш. Іскакова, Т. М. Манушкіна, Т.В. Качанова, Ю. В. Задорожній. Миколаїв : МНАУ, 2022. 52 с.