

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»  
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою  
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
до кваліфікаційної магістерської роботи  
на тему:

**Удосконалення системи організації грошової оцінки земель на  
території Зіньківської ТГ Полтавської області**

Розробив: **Джувага Юрій Олексійович**  
студент гр. 2мБЗ,  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
№ з.к. \_\_\_\_\_

Керівник: **Павлик Володимир Григорович**  
к.т.н., старший викладач кафедри автомобільних  
доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Полтава 2021

## Зміст

<b>Вступ</b> .....	5
<b>Розділ I</b>	
<b>Теоретично-методичні засади нормативної грошової оцінки земель населених пунктів</b> .....	7
1.1 Нормативно-правове забезпечення грошової оцінки.....	7
1.2 Методичне забезпечення грошової оцінки .....	15
1.3 Закордонний досвід нормативної грошової оцінки .....	27
Висновки до розділу .....	45
<b>Розділ II</b>	
<b>Системно-діагностичний аналіз використання земель Зіньківської міської територіальної громади</b> .....	47
2.1 Природно-кліматична характеристика територіальної громади.....	47
2.2 Використання земельного фонду району .....	53
2.3 Аналіз проведення та використання нормативної грошової оцінки населених пунктів Зіньківської територіальної громади.....	59
Висновки до розділу .....	78
<b>Розділ III</b>	
<b>Система організації нормативної грошової оцінки земель м. Зіньків</b> .....	79
3.1 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель Зіньківської територіальної громади .....	79
3.2 Нормативна грошова оцінка забудованих земель Зіньківської територіальної громади .....	102
3.3 Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення Зіньківської територіальної громади .....	110
3.4 Напрями удосконалення нормативно-грошової оцінки земель .....	
Висновки до розділу .....	118
<b>Висновки</b> .....	120
<b>Список використаних джерел</b> .....	122
<b>Додаток</b> .....	129
Додатки	

						<i>МКР. 601-БЗ.</i>		
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дат</i>				
<i>Розробив</i>		<i>Джувага Ю.О.</i>			<i>Лім.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листів</i>	
<i>Перевірів</i>					5			
<i>Н. Контр.</i>					<i>Національний університет» Полтавська політехніка ім. Ю.Кондратюка Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землестрою та сільських будівель</i>			
<i>Рецензент</i>								
<i>Затвердж.</i>								
					<i>Удосконалення системи організації грошової оцінки земель на території Зіньківської ТГ Полтавської області</i>			

## ВСТУП

Земля є одним з основних елементів виробництва, за допомогою якого країна створює матеріальні цінності. Поряд з тим земля є природним об'єктом, який вже існує і не створюється людством.

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі. Актуальність грошової оцінки земель із запуском «ринку землі» в Україні зростає, а сфери застосування розширюються.

Одним із принципів землекористування і землеволодіння в Україні, що закріплено в Родатковому кодексі України є його платність, тобто землевласники та землекористувачі зобов'язані сплачувати земельний податок чи землекористувачі – оренду плати. Базисом нарахування податку (орендної плати) слугує нормативно грошова оцінка.

Нормативно грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Багаторічний досвід застосування нормативної грошової оцінки як бази визначення податку свідчить, що покладені в основу нормативної грошової оцінки методичні підходи відповідають сучасним уявленням про вартість землі, створюють належні умови для ефективного та об'єктивного оподаткування земельних ділянок.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						3
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**Актуальність теми.** Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, котре перебуває під особливою охороною держави. Діюче земельне законодавство базується на принципах поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва. Близько 69% площі у структурі земельного фонду України займають сільськогосподарські землі. Відповідно до вимог частини другої статті 67 Бюджетного кодексу України, одним із головних джерел надходжень до місцевих бюджетів є податок на майно (складовою частиною якого є плата за землю), який зараховується до відповідних місцевих бюджетів. Тому актуальні дані нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та справедливність їх нарахувань забезпечать стійкий економічний розвиток громад шляхом зарахування податку на майно.

**Мета** дипломної роботи – є здійснення аналізу методичних підходів щодо визначення нормативної грошової оцінки земель територіальної громади.

Враховуючи важливість теми даної дипломної роботи, метою її для досягнення цієї мети необхідно виконати такі **завдання**: проаналізувати сучасний стан нормативно-правової бази проведення грошової оцінки земель, дослідити методологічну базу виконання розрахунків нормативного грошової оцінки земель різних категорій, визначити основні етапи та методику проведення нормативної оцінки земель, дослідити методику та етапи визначення нормативної грошової оцінки земель територіальної громади, в т.ч. земель в межах населеного пункту та земель сільськогосподарського призначення.

**Об'єктом дослідження** в дипломній роботі виступають нормативна грошова оцінка земель міста Зіньків Полтавського району Полтавської області.

**Предметом дослідження** – алгоритм розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

**Методи дослідження**: аналізу і синтезу, індукції та дедукції, порівняльний, дослідження статистичних матеріалів та інші.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						4
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**Практичне значення роботи.** Результати магістерської роботи мають важливе практичне значення для подальшої роботи по створенню та вдосконаленню ефективної системи управління за використанням земель.

**Структура магістерської роботи.** Дане магістерське дослідження має вступ, три розділи, висновки до розділів, загальний висновок, список використаних джерел, додатки. Загальний об'єм роботи становить \_\_\_\_ сторінок. У роботі використано: \_\_ таблиць, \_\_ рисунків. Кількість використаних джерел становить \_\_ найменувань.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		5

# РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИЧНО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

Запуск 2021 року повномасштабного ринку сільськогосподарських земель та реформування земельних відносин на ринкових засадах передбачає проведення оцінки земельних ділянок, залучених у цивільно-правовий обіг.

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

## 1.1. Нормативно-правове забезпечення грошової оцінки

Об'єктивність та достовірність оцінки земельних ділянок має важливе соціальне значення, оскільки захищатиме інтереси мільйонів громадян, які набули або набувають у власність земельні ділянки, сприятиме нормальному функціонуванню економічних механізмів.

Грошове оцінювання земель є основним економічним механізмом плати за землекористування та основою регулювання земельних відносин при оподаткуванні та укладанні цивільно-правових угод, а також ключовий елемент з реалізації державної політики оподаткування та ціноутворення у сфері. Тому нормативна грошова оцінка земельних ділянок є важливим елементом з реалізації державної фінансової політики [15, с.85]. Це зумовлено сферою застосування.

Нормативна грошова оцінка – це одна з кількох видів оцінок, передбачених Законом України «Про оцінку земель», основою розрахунку якої є рентний дохід від використання земельної ділянки протягом певного періоду часу. Законодавчо поняття нормативної грошової оцінки визначено також в ст.1 Закону України «Про оцінку земель».

В основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки – рентний дохід  
Розрахунок залежить від багатьох факторів серед яких:

- функціональне використання земельної ділянки;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						6
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- місцезнаходження земельної ділянки;
- якість ґрунту;
- екологічна ситуація;
- інші фактори.

Нормативна грошова оцінка земель є необхідною для визначення розміру державного мита при оформленні успадкування, дарування та міни земельних ділянок, що перебувають у власності, розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, що передаються в оренду.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

На сьогодні в Україні створена нормативно-правова та методологічна база, що дозволяє здійснювати оцінку землі, і є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель [17, с.23].

Основний нормативно-правовий акті України це – Конституція України (прийнята 28 червня 1996 року) – нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили, який виступає фундаментальним джерелом усіх галузей права, у тому числі й земельного. Конституція України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу, цілком закономірно визнала її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [12, с.32].

Законодавчими та нормативно-правовими актами з нормативно грошової оцінки земель є:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, (із змінами, внесеними
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						7
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»;
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185 «Про внесення змін до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»;
6. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно постанови Кабінету Міністрів України від 5.07.2004 р. № 843;
7. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. Затверджений стандарт Державним комітетом України із земельних ресурсів, наказ від 24.06.2009 р № 335;
8. Лист Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 06.01.21 р. № 22-28-0.222-171/2-21 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2020 рік».
9. Міністерство регіонального розвитку та будівництва України. Індeksi зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів. Лист «Про індeksi зміни вартості».
10. Галузевий стандарт СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затверджений наказом Держкомзему від 24.06.2009 № 335 та зареєстрований Українським науково-дослідним інститутом стандартизації, сертифікації та інформатики Держспоживстандарту України 10.09.2009 за № 32595752/1927.

На визначення грошової оцінки земель знаний вплив мають норми Земельного кодексу України. Земельний кодекс України – основний нормативно-правовий акт земельного законодавства України, ухвалений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року [22, с.33].

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						8
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



Земельний кодекс України є кодифікованим нормативним актом (законом) яким регулюються земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав фізичних і юридичних осіб на землю тощо.

Земельний кодекс України складається з десяти розділів (поділені на глави та статті), розмежованих за сферою регулювання:

Розділ 1 «Загальна частина» дається характеристика земельних відносин, земельного законодавства, визначені повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у цій сфері.

Розділ 2 «Землі України» визначає склад земель, їх категорії та дає характеристику земель окремих категорій.

Розділ 3 «Право на землю» визначає види права на землю, зміст, суб'єктів, їх права та обов'язки, форми власності на землю, види та особливості землекористування, поняття земельного сервітуту, обмеження прав на землю.

Розділ 4 «Набуття і реалізація права на землю» встановлює їхні підстави та порядок, особливості отримання землі у власність та у користування, припинення і переходу прав на землю.

Розділ 5 «Гарантії прав на землю» визначає гарантії та способи захисту прав на земельні ділянки, відповідальність за порушення цих прав, підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, порядок вирішення земельних спорів.

У розділі 6 «Охорона земель» подано визначення понять, завдання, зміст і порядок охорони земель.

Розділ 7 «Управління в галузі використання і охорони земель» викладено основні поняття та аспекти.

Розділ 8 «Відповідальність за порушення земельного законодавства» встановлює підстави і порядок такої відповідальності.

Розділ 9 «Прикінцеві положення».

Розділ 10 «Перехідні положення».

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						9
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Зміст його другого розділу, регулює віднесення земель до певних категорій використання. Від цього значною мірою залежить визначення коефіцієнтів та об'єктів оцінки, що враховують особливості їх функціонального використання. Враховуючи галузевий характер віднесення земель до певних категорій використання, можливість обліку однієї земельної ділянки в декількох категоріях.

Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 201) грошова оцінка земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру:

- ✓ грошова оцінка визначається на рентній основі;
- ✓ залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною;
- ✓ нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо;
- ✓ грошова оцінка земельних ділянок проводиться за Методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України[27].

Також, важливе значення має Податковий кодекс України прийнятий 02.12.2010 р.

Податковий кодекс України визначає:

- ✓ вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування,
- ✓ платників податків та зборів, їх права та обов'язки,
- ✓ компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, відповідальність за порушення податкового законодавства.

Кодекс набрав чинності з 1 січня 2011, однак деякі статті набрали чинності пізніше, аж з 1 січня 2015 року [33].

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						10
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Відповідно до п.п. 10.1.1 п. 10.1 ст. 10 та п.п. 265.1.3 п. 265.1 ст. 265 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) плата за землю у складі податку на майно належить до місцевих податків.

Згідно з п. 12.3 ст. 12 ПКУ сільські, селищні, міські ради та ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах своїх повноважень приймають рішення про встановлення місцевих податків та зборів.

Рішення про встановлення місцевих податків та зборів офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (п.п. 12.3.4 п. 12.3 ст. 12 ПКУ).

Якщо сільська, селищна, міська рада або рада об'єднаних територіальних громад, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, не прийняла рішення про встановлення відповідних місцевих податків і зборів, що є обов'язковими згідно з нормами ПКУ, такі податки до прийняття рішення справляються виходячи з норм ПКУ із застосуванням їх мінімальних ставок, а плата за землю справляється із застосуванням ставок, які діяли до 31 грудня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування плати за землю (п.п. 12.3.5 п. 12.3 ст. 12 ПКУ).

Питання плати за землю регулює Розділ XIII «Плата за землю» Податкового Кодексу України. Відповідно до цього кодексу визначається ставка податку на земельні ділянки. Так, статтею 274 ПКУ для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено незалежно від місцезнаходження, встановлені наступні ставки земельного податку:

- ✓ за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 % від їх нормативної грошової оцінки;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						11
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- ✓ для земель загального користування — не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки;
- ✓ для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх нормативної грошової оцінки;
- ✓ для лісових земель — не більше 0,1 %. від їх нормативної грошової оцінки;
- ✓ за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) – не більше 12 %. від їх нормативної грошової оцінки.

Стаття 277 ПКУ, яка стосується земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, встановлює такі ставки земельного податку:

- ✓ за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, — у розмірі не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- ✓ для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3 % та не більше 5 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- ✓ для лісових земель — не більше 0,1 % від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

За сільськогосподарські угіддя, що надані в установленому порядку і використовуються за цільовим призначенням, у тому числі військовими сільськогосподарськими підприємствами, незалежно від того, до якої категорії земель вони віднесені, податок справляється за ставками, визначеними вище[28].

Витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки можна отримати онлайн шляхом подачі запиту на отримання витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку через портал електронних сервісів Держгеокадастру, попередньо зареєструвавшись та авторизувавшись в електронному кабінеті за допомогою електронної пошти, кваліфікованого електронного підпису або платіжної картки банку (BankID).

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						12
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Виконання запиту можна відслідкувати в розділі «Історія замовлених витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку», переглянувши статус запиту де може бути зазначено: знаходиться в обробці або вже опрацьовано державним кадастровим реєстратором.

Даний запит опрацьовується протягом 3-х робочих днів з моменту подачі заяви та є безоплатним [40].

Ще одним важливим нормативно-правовим актом для грошової оцінки земель є Закон України «Про оцінку земель» № 1378 – IV від 11.12.2003 р. [31].

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення поділяється на два типи: нормативну та експертну.

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [2].

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 [11, с.137].

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						13
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою.

Закон України «Про оцінку земель» визначає наступні етапи щодо визначення нормативної грошової оцінки: розробка технічної документації з оцінки (або проведення оцінки), її державна експертиза та затвердження. Згідно зі ст. 23 Закону України «Про оцінку земель» Технічна документація з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації.

Підставою для відмови у затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з бонітування ґрунтів, нормативної грошової оцінки земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

Таким чином, нормативна грошова оцінка має бути визначене (затверджене) у рішенні місцевої ради та бути публічно доступним у складі цього нормативно-правового документа [2].

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

## 1.2. Методичне забезпечення нормативної грошової оцінки

Існуючі проблеми в земельних відносинах, насамперед, пов'язані з правильною оцінкою земельних ресурсів.

Перехід економіки держави на ринкові засади потребує включення всіх природних ресурсів в економічний, ринковий обіг. Показники нормативної грошової оцінки земель істотно відрізняються від їх реальної вартості. Це позначається на ефективності системи оподаткування та орендних відносин у сфері землекористування. При цьому ми втрачаємо можливість комплексно оцінити природно-ресурсний потенціал регіону. Це призводить до зниження ефективності управління та ефективності охоронних заходів, також позначається на інвестиційній привабливості регіонів. Нормативна грошова оцінка земель – одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасне проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість існуючої методики. Тому необхідно конструктивно удосконалити методику, адаптувавши її до ринкових умов.

Відповідно в Україні до 03 листопада 2021 року діяли затверджені методики розрахунку земель населених пунктів, сільськогосподарські землі та несільськогосподарські землі.

Згідно постанови Кабінету Міністрів України від 07.02.2018 № 105 впродовж 2018 року проводилась роботи по проведенню загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, яка вже затверджена наказом Мінагрополітики України від 16.11.2018 № 552 та набуває чинності з 1 січня 2019 року.

Всі дані про загальнонаціональну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення зведено в єдиний масив та створено портал-дзеркало із можливістю онлайн-розрахунку нормативної грошової

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		15



оцінки як по зареєстрованим у Державному земельному кадастрі земельним ділянкам, так і по несформованим об'єктам.

В кожному з трьох основних механізмів розрахунку нормативної грошової оцінки за чинною методикою підходи до врахування концепції капіталізованого рентного доходу були різними. Для земель населених пунктів основою оцінки є не доходи, а сума «витрат на облаштування території». За межами населених пунктів визначені нормативи рентного доходу для кожної відповідної категорії земель та строк капіталізації. Норми капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення встановлені залежно від природно-сільськогосподарських районів України та коригуються залежно від показників бонітування ґрунтів.

Населений пункт – це складне соціально – економічне утворення, яке відрізняється за наступними ознаками:

- ✓ кожне окреме поселення людей є місцем постійного або тривалого проживання певної групи людей;
- ✓ сконцентрованість засобів виробництва, які використовуються мешканцями у процесі праці;
- ✓ наявність інженерно – комунікаційної інфраструктури, що задовольняє потреби населення;
- ✓ відповідне юридичне оформлення, наявність чітких меж, відповідного статусу, назви [13, с.391-431].

Землі житлової та громадської забудови – це земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування [28].

У сучасних умовах переходу до ринку землі грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- ✓ природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- ✓ адміністративно-ландшафтної та історико-культурної цінності;
- ✓ екологічного стану;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		16



✓ функціонального призначення.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів було покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки.

Організація робіт з грошової оцінки земель населених пунктів покладається на Державне земельне агентство України. Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється переважно проектними організаціями – розробниками генеральних планів.

Відповідно до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями 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 (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), документація із землеустрою.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих 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 видає витяг з технічної документації про

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						17
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

нормативну грошову оцінку земель у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються Держгеокадастром в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

Складення шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою 1.1.

$$Ga_{gr} = G_u \times \frac{Ba_{gr}}{B} \quad (1.1)$$

де  $Ga_{gr}$  – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

$G_u$  – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та 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, міст Києва та Севастополя.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою 1.2.

$$G_{зд} = \Sigma (Pa_{gr} \times Ga_{gr}) + P_{несг} \times G_{несг} \quad (1.2)$$

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

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

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

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, застосовується норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району [4].

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.3.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						19
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Цн = \left( \frac{В \times Нп}{Нк} \right) \times Кф \times Км \quad (1.3)$$

де Цн – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп – норма прибутку (6%);

Нк – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок на 1 січня поточного року, що визначається за формулою 1.4.

$$Кі = \frac{І}{100} \quad (1.4)$$

де І – індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщ – індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель, зазначеної в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель та земельних ділянок.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						20
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації не пізніше 15 січня поточного року забезпечують інформування центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, і власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію нормативної грошової оцінки земель.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306.

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою 1.5.

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \quad (1.5)$$

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		21

де  $K_{м1}$  – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

$K_{м2}$  – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

$K_{м3}$  – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта  $K_{м}$  є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування ( $Ц_{нм}$ ) визначається за формулою 1.6.

$$Ц_{нм} = \frac{B \times H_{п}}{H_{к}} \times K_{м1} \quad (1.6)$$

Значення коефіцієнта  $K_{м1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції;

місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст;

віднесення населених пунктів до курортних;

місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						22
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою 1.7.

$$Цнз = Цнм \times Км2 \quad (1.7)$$

– Значення коефіцієнта  $Км2$  визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів  $Км2$  для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		23

Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою 1.8.

$$Цн = Цнз \times Кф \times КмЗ \quad (1.8)$$

Значення коефіцієнта КмЗ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 – для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 – для інших населених пунктів.

Для обчислення КмЗ враховуються локальні фактори, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50 [5].

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за № 679/30547.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні)

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						24
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агровиробничих груп ґрунтів [2].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за № 1573/24105.

Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 №1278, визначає мету та функції грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її здійснення [14].

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до Методики грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2011 №1278, визначається за формулою 1.9.

$$Цн = Пд \times Рд \times Ск \times Км \times Кв \times Кмц \times Кі \quad 1.9$$

де Пд – площа земельної ділянки;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск – строк капіталізації (у роках);

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						25
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель [14].

Рентний дохід для відповідної категорії земель, на які поділяються землі України за основним цільовим призначенням, визначається як дохід, який можна отримати в результаті використання земельної ділянки залежно від її якості та місця розташування. Нормативи рентного доходу для відповідних категорій земель визначаються Мінагрополітики.

Строк капіталізації рентного доходу встановлюється:

- ✓ для всіх категорій земель (крім земель лісгосподарського призначення) – 33 роки;
- ✓ для земель лісгосподарського призначення – 50 років.

Коефіцієнт, який враховує місце розташування земель, визначається для кадастрового кварталу, межі якого відображаються на індексних кадастрових картах (планах) згідно з Порядком складення та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимогами до їх оформлення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 грудня 2010 р. № 1117 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 94, ст. 3347), за формулою 1.10.

$$K_m = K_p \times K_l \quad 1.10$$

де  $K_p$  – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місця розташування кадастрового кварталу (віддаленість від адміністративного центру району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

$K_l$  – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місця розташування кадастрового кварталу за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147, встановлює методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						26
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

земельних ділянок, яка застосовується у випадках, визначених Законом України «Про оцінку земель».

Об'єктом нормативної грошової оцінки є земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади (або її частини).

Межі території територіальної громади, а також межі населених пунктів (сіл, селищ, міст), що входять до складу територій територіальних громад, використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру, а у разі, коли відомості про такі межі не внесені до Державного земельного кадастру, на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі сіл, селищ, міст відомостями про такі межі, а також межі території територіальної громади (сільської, селищної, міської) ради вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними на індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст, районів згідно з відомостями Державного земельного кадастру, а межами територіальної громади вважаються дані згідно із зовнішніми межами юрисдикції ради територіальної громади (населених пунктів), що увійшли до її складу.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 1.11.

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні} \quad 1.11$$

де Пд — площа земельної ділянки, квадратних метрів;

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

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

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

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						27
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. У разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та/або Державному реєстрі земель площею та цільовим призначенням земельної ділянки вважаються дані згідно з документацією із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки, або документом, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

Чисельність населення населених пунктів та територіальних громад використовується відповідно до відомостей про чисельність наявного населення за даними (довідниками) Держстату станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) приймається відповідно до категорії земельної ділянки за основним цільовим призначенням.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, приймається відповідно до додатка методики відповідно до

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади.

Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду приймається відповідно до категорії земель.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), приймається відповідно до додатка методики (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду). Для територіальних громад, що розташовані поза зонами впливу великих міст, а також для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), приймається для територій окремих населених пунктів відповідно до додатка (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду). Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, населених пунктів, що не зазначені у додатку методики, а також земельних ділянок за межами населених пунктів коефіцієнт, який враховує

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), приймається відповідно до додатка (крім земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду). Території сільських, селищних, міських рад (у тому числі тих, де припинена діяльність місцевих рад) або територіальних громад, що належать до зони відчуження, зони безумовного (обов'язкового) відселення, зони гарантованого добровільного відселення та зони посиленого радіоекологічного контролю, визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів Української РСР від 23 липня 1991 р. № 106 «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Для територій територіальних громад, що не входять до зон радіаційного забруднення, та земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, диференціюється за оціночними районами.

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

Вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сельбищні, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами. Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Оціночні райони виділяються як замкнені полігони, межі яких не перетинаються. Межі оціночних районів не можуть перетинати межі сіл, селищ, міст, сільських, селищних, міських рад, територіальних громад. Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

смути відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);

землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;

смути відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

смути відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Площа оціночного району не може перевищувати 1000 гектарів.

- Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких груп факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						31
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, теплопостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);
- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

Для кожної групи факторів оцінки встановлюється ваговий коефіцієнт, значення якого залежить від географічних та містобудівних особливостей території сільської, селищної, міської ради або території територіальної громади як об'єкта проведення оцінки. Сума вагових коефіцієнтів групи факторів оцінки дорівнює 1.

Коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), визначається за результатами геоінформаційного моделювання. Для сільських, селищних, міських рад та територіальних громад із чисельністю населення менше 50 тис. осіб коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), може визначатися для кожного оціночного району за результатами бальної оцінки за критеріями економічної цінності, що наведені у додатку методики. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району розраховується як відношення суми бальних оцінок цього оціночного району до середньої суми бальних оцінок оціночних районів територіальної громади.

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата



Для оціночних районів, що сформовані в межах смуг відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ), смуг відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, смуг відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище, коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), приймається таким, що дорівнює 1.

У разі коли розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), для оціночного району перевищує граничні максимальні значення, наведені у додатку, приймається відповідне граничне максимальне значення.

Розрахункове значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), округлюється до третього знака після коми.

Для земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), застосовується із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), приймається відповідно до додатка 8.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) визначається за такою формулою 1.12.

$$K_{mц} = K_{псгр} \times \frac{B_{арп}}{B_{псгр}} \quad (1.12)$$

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						33
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

де Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя, приймається відповідно до додатка 9;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району

У разі коли агровиробничі групи ґрунтів сільськогосподарських угідь та/або їх бал бонітету на земельній ділянці сільськогосподарського призначення не визначено, коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), для відповідного сільськогосподарського угіддя.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення застосовується із значенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів приймаються відповідно до затвердженої в установленому порядку технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, що була розроблена на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 р. № 105 “Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” (Офіційний вісник України, 2018 р., № 22, ст. 727). Для сільськогосподарських угідь, на які відсутні картограми розповсюдження

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

агровиробничих груп ґрунтів, у разі потреби може здійснюватися визначення агровиробничих груп ґрунтів шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель оздоровчого призначення та земель історико-культурного призначення.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення приймається для земельних ділянок для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно з КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно з КВЦПЗ 04.03) приймається таким, що дорівнює 3,9, а для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – таким, що дорівнює 3,3.

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель лісогосподарського призначення визначається за формулою 1.13.

$$Кмц = Клк \times Клс \quad (1.13)$$

де Клк – коефіцієнт, який враховує категорію лісів, приймається відповідно до додатка;

Клс – коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території, приймається відповідно до додатка.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						35
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), для земель водного фонду приймається для земельних ділянок із водними об'єктами загальнодержавного значення – 1,2, для інших земельних ділянок – 1.

У разі застосування відповідно до законодавства нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області нормативна грошова оцінка одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.

За результатами проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Датою нормативної грошової оцінки земельної ділянки є дата, зазначена в технічній документації.

До затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади для визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів може складатися технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки на підставі договору, який укладається заінтересованими особами. Значення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), у такій документації приймається таким, що дорівнює 1.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок включає:

- рішення про проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування територіальної громади, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
  - схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
  - картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
  - таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
  - таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
  - таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
  - розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).

У разі визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки за межами населених пунктів технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки включає:

- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування та чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів;
- відомості про величину нормативу капіталізованого рентного доходу;

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

- таблицю із зазначенням коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- відомості про приналежність земельної ділянки до природно-сільськогосподарського району (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення);

- картограму агровиробничих груп ґрунтів у межах земельної ділянки (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями (для земельних ділянок сільськогосподарського призначення за наявності відомостей про агровиробничі групи ґрунтів);

- відомості про величину коефіцієнта, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп);

- відомості про величину коефіцієнта, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);

- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні);

- розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою, як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

У разі розташування земельних ділянок у межах кількох оціночних районів та/або адміністративно-територіальних одиниць, та/або категорій лісів нормативна грошова оцінка таких земельних ділянок визначається як сума нормативних грошових оцінок їх частин, що розташовані у відповідних землеоціночних районах та/або адміністративно-територіальних одиницях, та/або категоріях лісів.

Витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок оформляється і видається протягом трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видається в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися в паперовій формі [9].

З 90-х років ми мали 3 види нормативної грошової оцінки земель: населених пунктів, сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Затверджена нова методика розрахунку НГО має ті самі підходи до оцінки земель, що і її три попередники. Єдине, що зазнає змін – це формула розрахунку, вона буде одна. До цієї формули будуть входити усі коефіцієнти та показники із трьох попередніх методик.

Ідея уніфікації методики розрахунку НГО полягає у тому, щоб ОТГ не доводилось розробляти декілька документацій, в яких би оцінювались всі землі в межах громади. Тепер оцінка орієнтована на територію громади, а не на територію району і затверджуватиме її громада, а не райдержадміністрація. Розроблятиметься одна землеоціночна документація і така оцінка буде одразу на всю територію громади, а не на окремі «клаптики». Такого роду «повномасштабність» проведення НГО дозволить ефективно та без зайвого

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата



клопоту провести загальну НГО земель в межах відповідної ОТГ. Окрім цього, результати оцінки одразу по всій громаді вводитимуть до Державного земельного кадастру. Із внесенням результатів оцінки до ДЗК, кожен власник чи землекористувач зможе через програмне забезпечення ДЗК отримати витяг про НГО онлайн.

Проблема існування різних методик розрахунку НГО полягала в тому, що однакові за розміром земельні ділянки в межах однієї громади можуть мати різну вартість. Із введенням єдиної для всіх земель методики, такі розбіжності у вартості ідентичних земельних ділянок повинні зникнути.

Нова уніфікована методика орієнтована на розвиток ринкових земельних відносин і не призведе до будь-яких катаклізмів в оподаткуванні земель чи збільшення податків. Нарешті громади можуть самі встановити справедливість в оподаткуванні земель на своїй території

### **1.3. Закордонний досвід проведення нормативної грошової оцінки земель**

У зарубіжній практиці накопичено великий досвід економічної оцінки землі. Для глибшого розуміння проблеми оцінки землі необхідно провести аналіз існуючого положення в галузі оцінки земель за кордоном.

Для більш повного дослідження спочатку розглянемо досвід провідних країн світу.

У зарубіжних країнах інститут грошової оцінки земель існує давно. Його виникнення тісно пов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, приватною власністю на землю та майно, формуванням правових засад існування ринку нерухомості. Оскільки капіталістичні відносини у розвинутих країнах Заходу почали виникати ще у XVIII–XIX ст., грошова оцінка земель має також не менший термін. Звичайно, найціннішим для нас є досвід грошової оцінки саме в цих державах (США, Велика Британія, Німеччина, Франція, Швеція тощо). Але не менший інтерес викликають питання становлення ринку земель та їхньої оцінки в країнах колишнього соціалістичного табору (насамперед у Польщі, Чехії, Словаччині, Угорщині), а також у колишніх республіках СРСР, які досягли найкращих результатів у

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						40
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



ринкових перетвореннях (Литва, Латвія, Естонія). І, звичайно, окреме місце в цьому аспекті займає Росія – наш північний сусід, найбільша країна СНД [16].

Оцінка власності ґрунтується на класичній і сучасній економіці. До 40-х років минулого століття у багатьох державах було розроблено майже подібні принципи та методики оцінки, проте лише в другій половині століття почав розвиватися підхід до поняття оцінки як до професії [16].

Протягом 60-70-х років деякі національні організації оцінювачів розробили й опублікували Стандарти професійної практичної діяльності для своїх членів. За приклад це взяли також інші, та ще й розробили Кодекси професійної етики. Зміст Стандартів поєднав професійні вимоги і потреби ринку. В деяких країнах Стандарти цілком або частково були інкорпоровані у національні закони і положення. Деякі професійні організації виробили контрольні й виконавчі процедури, що дають змогу висловлювати своє судження і позбавляти професійного статусу члена організації у разі серйозного порушення ним Стандартів або пов'язаних із ними етичних норм.

До кінця 70-х років у міру продовження розвитку зазначених процесів стало очевидно, що розширення діяльності міжнародних фінансових інститутів та інтеграція національних ринків досягли такої стадії, що назріла гостра потреба у виробленні єдиних міжнародних стандартів оцінки. Адже зрозуміло, що відсутність міжнародних угод по стандартах оцінки буде потенційним джерелом різних помилок і непорозумінь [30].

Саме з розуміння необхідності впровадження єдиного підходу до оціночної діяльності у 1981 році було створено Міжнародний Комітет по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН), головними завданнями якого є формулювання і публікація в суспільних інтересах Стандартів і практичних рекомендацій щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності та здійснення діяльності з метою поширення цих матеріалів у світовому масштабі, сприяння їхньому прийняттю і дотриманню національними організаціями. Завданням Комітету є також коригування Стандартів з урахуванням думок

різних країн і виявлення, в міру їх виникнення, розходжень у формулюваннях Стандартів або їхньому застосуванні [13, 40].

Міжнародні стандарти оцінки були визнані міжнародною спільнотою, про що свідчить включення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН. Нині Стандарти оцінки виражають загальну думку понад 40 країн-учасниць.

Для забезпечення кращої узгодженості між різними фаховими дисциплінами й уникнення непорозумінь, пов'язаних із мовними бар'єрами, Стандарти містять вступний розділ – «Загальні поняття і принципи оцінки», що є основою для кожного із Стандартів. Ринкову вартість та бази, відмінні від ринкової вартості, викладено в Стандартах МКСОН 1 і 2 і вони становлять основу стандарту МКСОН 3 – «Оцінка з метою фінансової звітності та суміжної документації» [30].

Слід зазначити, що Міжнародними стандартами оцінки передбачається безумовне використання оцінювачами законодавчої та нормативної баз тієї країни, де вони здійснюють свою діяльність.

Розглянемо основні особливості оцінки земель у зарубіжних країнах.

Насамперед, розрізняють нормативну оцінку, що виконує виключно фіскальні функції й спрямована на визначення розмірів податку за землю, і ринкову (експертну), яку застосовують при здійсненні трансакцій (купівля-продаж, застава, успадкування тощо).

Другою важливою особливістю оцінки земель у зарубіжних країнах є те, що земельну ділянку, звичайно, розглядають як невід'ємну складову цілісного майнового комплексу й оцінюють разом із будівлями і спорудами, розташованими на ній.

Третя особливість оцінки земель полягає у диференційованому підході до нормативної оцінки забудованих земель, земель сільськогосподарського використання та земель лісового фонду.

На особливу увагу заслуговує питання встановлення ставок земельного податку (податку на нерухомість). У більшості країн розміри податків на

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						42
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

нерухомість приймаються національними законами і, як правило, справляються органами влади загальнодержавного або регіонального рівня з різним ступенем участі органів місцевого рівня. У деяких англомовних країнах, таких як США та Канада, ставки податку на нерухоме майно визначаються на місцевому рівні, базуючись на сумах надходжень, які уряд прагне одержати від стягнення податків [13].

У зарубіжних країнах податок на нерухомість становить суттєву частку в надходженні до муніципальних бюджетів (30–80%). Зокрема, у Сполучених Штатах ця цифра досягає 75%, Франції – 35%, Нідерландах – 67%.

Розглянемо досвід проведення грошової оцінки земель у розвинутих західних країнах (США, Велика Британія, Німеччина та Швеція), колишніх соціалістичних країнах (Польща, Литва, Латвія, Естонія) і в Російській Федерації.

#### Сполучені штати Америки.

У Сполучених Штатах Америки відсутня єдина методика масової економічної оцінки землі [30].

Існує кілька методів, причому перевага віддається залежно від регіону.

Так само, як і в усіх викладених вище методиках, основою для економічної оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями США є агрокліматична оцінка, в рамках якої проводиться економічна класифікація земель. Велику увагу американські ґрунтознавці приділяють обліку змін ухилів поверхні при виділенні ґрунтових фаз (більш дрібні одиниці всередині типів ґрунтів). Зі зміною ухилу поверхні змінюється ступінь залуження ґрунтів, що певним чином впливає на їх родючість, змінюється ступінь ерозії ґрунту, зволоженості і режим радіації.

Слід зазначити, що навіть у межах одного типу ґрунтів можуть спостерігатися значні коливання врожайності вирощуваних на них сільськогосподарських культур. Причому це характерно для територій, на яких практикуються однакові системи обробки ґрунтів, сівозміни, меліоративні

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						43
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

заходи, тобто для територій, що мають один і той же спосіб ведення господарства і знаходяться в однакових економічних умовах.

З метою виявлення найбільш продуктивних земель, у процесі сільськогосподарського використання яких можна отримати певний дохід, у США практикується проведення економічної класифікації земель. Загальною метою економічної класифікації земель є виявлення ступеня їх придатності для сільськогосподарського використання.

Класифікація зазвичай проводиться на рівні округів, і результатом її є виділення ареалів земель, використання яких є раціональним і необхідним для розвитку сільського господарства штату в цілому.

З економічною класифікацією тісно пов'язана проблема економічної оцінки земель. Основний принцип економічної оцінки в США полягає у визначенні ступеня впливу окремих ґрунтових різниць на величину доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

У міру використання ґрунтові ресурси приносять землевласнику певний дохід. Отже, оцінка ґрунтів передусім пов'язана з розмірами цього доходу. Цю тезу американські вчені підкріплюють такими положеннями: очевидно, що будь яка сільськогосподарська культура залежить від ґрунту, на якій вона виростає, проте вартість цієї культури жодною мірою не залежить від вартості ґрунту. Водночас вартість ґрунту знаходиться в безпосередній залежності від очікуваної вартості вирощуваної продукції.

США – федеративна держава із широкими повноваженнями окремих штатів, кожен з яких має свою Конституцію. Саме Конституції штатів визначають процедуру оцінки нерухомого майна, яке включає як невід'ємну частину земельні ділянки. В усіх штатах нерухоме майно оцінюють за дійсною ринковою ціною та за однаковим зразком з порівнюваним майном. Дійсна ринкова ціна – це ціна, за якою майно продають при бажанні покупця і продавця, при цьому між покупцем та продавцем немає особливих відносин. Однаковий зразок означає, що майно, яке порівнюють у дійсній ринковій ціні, треба зіставити в його оціненій вартості.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						44
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Отже, дійсна ринкова ціна є базою як для оцінки нерухомості з метою її продажу, застави, інших трансакцій, так і для визначення нормативної бази оцінки з метою оподаткування майна.

Починаючи з 1977 року бюро оцінки застосовує автоматизовану систему оцінки (САА) з використанням поширених у Сполучених Штатах трьох основних методів оцінки нерухомості – вартісного, регресійного та традиційного (відстеження вартості об'єктів нерухомості в часі). Після закінчення процесу комп'ютеризованої оцінки об'єктів нерухомого майна експерт порівнює їх і вибирає найсправедливішу оцінку.

Розрахована таким чином ринкова вартість майна стає базою для визначення ставки податку на нерухоме майно. Оподатковують землю та поліпшення, включаючи будинки, інші споруди та пересувні будинки, які використовують як житло. Податок встановлюють відповідно до 100 % визначеної чистої ринкової вартості станом на 1 січня поточного податкового року. В разі зміни оцінки вартості власники одержують повідомлення поштою. Існує чіткий механізм перевірки та оскарження оцінки [13].

Ставки податку на нерухоме майно встановлює щовесни місцевий орган самоврядування при прийнятті бюджету (в США податки на нерухомість повністю залишаються в місцевому бюджеті). Ставка податку коливається у межах 1–3% від 100\$ встановленої вартості. В окрузі Ферфакс у 1997 році ставка податку при середній вартості одиниці нерухомості 190,1 тис.\$ становила 1,23%.

В умовах активно діючого ринку нерухомості щоденно у США здійснюють сотні тисяч операцій із трансакцій майна, які опираються на його ринкову оцінку. Безпосередньо оцінкою займаються приватні фірми, інформація про пропозиції продажу і купівлі об'єктів нерухомості публікується в пресі. Вартість забудованих земель коливається по країні досить суттєво. Найвища вартість 1 м<sup>2</sup> землі – у межах великих мегалополісів (Манхеттен у Нью-Йорку – до 23,5 тис.\$).

Канада.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		45

Методика оцінки земель Канади практично подібна до методики оцінки земель у США. В її основу покладені принципи виділення класів земель, які охоплюють сім класів щодо сільськогосподарського використання. Основними факторами при виділенні класів земель є: гранулометричний склад ґрунту, кліматичні умови, надлишок або недостатність вологи, крутизна схилу, кам'янистість, ерозійна небезпека, засоленість тощо. Оцінка земель проводиться за урожайністю сільськогосподарських культур. За критерій прийнята урожайність пшениці з одиниці земельної площі при загальноприйнятій агротехніці. Для оцінки земель за урожайністю інших сільськогосподарських культур, необхідно їх урожай за відповідними коефіцієнтами перевести в урожай пшениці. [36].

#### Велика Британія.

Система грошової оцінки, що діє у Сполученому Королівстві Великої Британії, має певні особливості й відмінності на території її складових. Ми коротко висвітлимо основні риси цієї системи, яка запроваджена на території Англії та Західного Уельсу [30].

Перше, на що слід звернути увагу, – це об'єкт оцінки. У Великій Британії, як правило, оцінюють нерухомість – разом земельну ділянку, будівлі та споруди.

Як і в більшості країн, тут функціонують одночасно дві системи оцінки: експертна та нормативна. Першу застосовують при здійсненні трансакцій, друга виконує суто фіскальні функції.

Експертна оцінка ґрунтується на світовому досвіді й чутливо реагує на коливання ринку. За основними підходами вона дуже подібна до цієї системи, яку запроваджують в Україні. Відмінності не мають принципового характеру. А от нормативна оцінка заслуговує на увагу, оскільки її принципи значно відрізняються від українських.

Пояснити це просто – у Великій Британії високі інші податки, тому людина, яка володіє значною власністю і сплачує ці податки, не повинна занадто обтяжуватися податком на нерухомість. Це зумовлено історичною

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						46
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

особливістю формування культурної спадщини Сполученого Королівства – більшість старовинних маєтків та замків дуже дорогі, а спадкоємці не завжди мають достатні прибутки для утримання їх у належному стані.

Другий важливий аргумент – це те, що людей, які мають таку коштовну нерухомість, не так багато в країні й не вони становлять основну частину платників податку. Поряд із цим така система сприймається нацією як справедлива, результатом чого є щорічна сплата 95% податків.

У Протягом ХХ ст. середня ринкова вартість 1 га земель сільськогосподарського використання у Великій Британії зросла від 50 фунтів (1910 рік) до 4200 фунтів стерлінгів (початок 90-х років). У той же час, починаючи з 70-х років, темпи зростання цін значно сповільнилися і становлять приблизно 500 фунтів на п'ятиріччя.

Порядок оцінки земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями зводиться до такого:

– визначається середній вихід чистої продукції з одного акра для всіх товарних і кормових культур (крім трав), які вирощуються в оцінюваному класі земель, і показники по тваринництву, які розраховуються на одну голову худоби;

– визначається стандартна чиста продукція для кожного господарства шляхом множення площі, відведеної під конкретну культуру, на середній по області вихід стандартної чистої продукції відповідної культури; аналогічно для тваринництва: кількість худоби, яка випасається, множиться на вихід чистої стандартної тваринницької продукції на одну голову по області.

#### Німеччина.

Основними документами, що сприяли формуванню системи оцінки, стали Закон про цінову статистику (1958 р.) і Будівельний кодекс Німеччини (Baugesetzbuch, 1986 р.). Відповідно до Будівельного кодексу передбачалося створення спеціальних експертних комісій з оцінки земельних ділянок [13].

Поряд із Будівельним кодексом, правовою основою для визначення ринкової вартості міських земель були також Федеральний порядок визначення

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						47
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



ринкової вартості земельних ділянок (Wertermittlungsverordnung, 1988 р.) та відповідні керівні матеріали (Wertermittlungsrichtlinien, 1991 р.).

Згідно з федеральними нормативно-правовими актами з оцінки залежно від стадії освоєння всі землі поділяю на:

- землі сільсько- та лісогосподарського освоєння;
- землі перспективної забудови;
- землі, придатні для забудови;
- забудовані землі, які класифікують у свою чергу на: землі житлової забудови, землі забудови загального призначення, землі змішаної забудови, землі промислової та комунальної забудови та землі для спец забудови.

За основу визначення ринкової вартості земельних ділянок у Німеччині взято співвідношення ринкових цін на земельному ринку. При цьому правилами з оцінки встановлено, що за вихідні дані використовують лише типові ціни купівлі - продажу, які сформувалися за типових умов.

Федеральний порядок оцінки передбачає застосування трьох методів при визначенні ринкової вартості земельних ділянок:

- метод порівняльної вартості (Vergleichswert);
- метод вартості чистого доходу (Ertragswert);
- метод фактичної вартості (Sachwert).

Зазначені методи відповідають загальноновизнаним підходам, які склалися у світовій оцінці, але їх застосування має певні особливості.

По-перше, на відміну від практики оцінки в більшості європейських країн і США, у Німеччині ринкова вартість складається з двох окремих елементів: вартості землі та вартості будівель і споруд, розміщених на ділянці. І це певною мірою наближує німецьку оцінку до української [36].

По-друге, при визначенні порівняльної вартості німецький оцінювач оперує середніми величинами й стандартними відхиленнями, а не шукає індивідуальних рис та їхнього внеску у вартість об'єкта оцінки порівняно з ціною продажу об'єкта власності, який було вибрано для порівняння.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						48
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



По-третє, відповідно до німецького законодавства процедура встановлення ставки капіталізації чистого доходу від забудованої ділянки в обов'язковому порядку передбачає врахування корисного строку життя будівлі, що залишився.

Щодо земель сільськогосподарського призначення у Німеччині з 1965 року проводиться масова оцінка земель сільськогосподарських підприємств з урахуванням їх спеціалізації.

Процес оцінки ділиться на два етапи: агрокліматична оцінка та економічна оцінка. Спочатку визначається цінність (потенціал) земельної ділянки окремо для ріллі і природних пасовищ. Для цього використовуються відносні оцінки земельних ділянок. Оцінки в балах відображають відносну родючість ділянки до «еталонної» ділянки, тобто до ділянки з оцінкою в 100 балів. У подальшому отримані оцінки по земельній ділянці уточнюються відповідно до економічних і організаційно виробничих факторів: розташування відповідно до транспортних комунікацій і ринків збуту; рівень і можливості механізації; рівень цін і заробітної плати в даній місцевості тощо.

За основу економічної оцінки в Німеччині прийнято об'єктивний розмір чистого доходу, який одержується у достатній мірі за хорошого рівня організації виробництва в даних природних умовах (нормальний фактичний дохід для конкурентоспроможних підприємств). Витрати виробництва визначаються при середньому рівні заробітної плати. Крім того, враховуються рівень прибутковості і забезпеченість засобами виробництва, механічний склад ґрунту, який впливає на витрати при механізованій обробці ділянок, а також питома вага неорних угідь, місце розташування господарств.

У результаті порівняльних розрахунків визначаються коефіцієнти економічного потенціалу господарств. Множенням індивідуального коефіцієнта економічного потенціалу на чистий дохід, що отримується з «еталонної» ділянки, визначається об'єктивний чистий дохід, який може бути отриманий по оцінюваній земельній ділянці.

Польща

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						49
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

До 31 січня 1989 року в польському законодавстві домінував безумовний (суспільний) принцип виключної державної власності, який полягав у тому, що держава була єдиним власником усього майна і мала щодо цього майна всі повноваження власника [13].

У 1990 році в результаті суспільно-політичних та економічних змін, які відбулися у країні, почалася приватизація нерухомого майна, яке перебувало у власності держави. Цей процес набув широкого розвитку і на даний час остаточно не закінчився. Згідно з польським законодавством усі об'єкти нерухомості, що становлять власність відповідного суб'єкта, утворюють фонди нерухомості. Протягом 1998-1999 років було утворено: фонд нерухомості Державної скарбниці, фонд нерухомості воєводств (аналог українських областей), фонд нерухомості гмін (аналог адміністративних районів) і фонд нерухомості повятів (аналог сільських рад). Саме через фонди нерухомості в Польщі здійснюються всі операції з нерухомим майном включаючи землю. Згідно із законом ціну на нерухомість установлюють на основі вартості, визначеної майновим експертом [30].

На основі вартості нерухомих об'єктів, установлені після оцінювання, ціна нерухомості, яку встановив експерт є підставою для:

- визначення початкової ціни торгів (на перших торгах – не нижче від вартості нерухомості, на других – не нижче як 50% вартості);
- визначення ціни нерухомості без торгів (не може бути нижчою за її вартість, встановлену експертом);
- визначення розміру податку;
- здійснення інших трансакцій [30].

У Польщі існує диференційована система оподаткування сільськогосподарської нерухомості, лісового фонду та забудованої нерухомості (будинки, споруди, об'єкти інфраструктури). Ставки податку для сільськогосподарських і лісогосподарських земель визначаються на основі щорічних нормативів, які готує польський уряд. Місцеві органи влади мають широкі повноваження щодо коригування розміру податку (можливе зменшення

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		50

величини податку до 50%). Наприклад, у 2000 році загальна сума податку на нерухомість у гміні Августов (північно-східна Польща, курортна місцевість) становила 6,2 млн злотих, або 59% щорічного доходу гміни.

Методи, які застосовують експерти в процесі ринкової оцінки нерухомого майна у Польщі, подібні до тих, що використовуються в експертній оцінці земельних ділянок в Україні. При цьому оцінка сільськогосподарської нерухомості ґрунтується на сільськогосподарській таксації [13].

#### Російська федерація.

Формування інституту грошової оцінки в Російській Федерації аналогічне з такими процесами в Україні, хоча, звичайно, має і специфічні особливості. Як і в Україні, у Росії запроваджено два види грошової оцінки: нормативну (кадастрову) та експертну [13].

Відповідно до «Положення о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» здійснення кадастрової оцінки земель покладено на Федеральне агентство кадастру об'єктів нерухомості Росії (Роскадастр), створене при Міністерстві економічного розвитку і торгівлі Російської Федерації. Роскадастр має вертикальну структуру, що включає відповідні підрозділи суб'єктів Федерації, на які покладено функції управління та регулювання земельними відносинами, включаючи організацію й проведення державної кадастрової оцінки земель [30].

На даний час головна функція кадастрової оцінки земель в Росії полягає у встановленні диференційованого підходу до оцінки земель різних категорій. Розглянемо принципи кадастрової оцінки земель населених пунктів і сільськогосподарських угідь [13].

Попередником грошової оцінки земель населених пунктів у Російській Федерації за часів СРСР була комплексна економічна оцінка території населених пунктів (КЕОТ). Фактично у 80-х роках склалося кілька шкіл КЕОТ. Одну з них очолювала С.Кабакова (Науково-дослідний інститут економіки будівництва Держбуду СРСР), другу становили санкт-петербурзькі фахівці Науково-дослідного інституту генплану: М.Пальчиков, О.Пахомова, В.М'ягков,

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		51

В.Федоров; третю очолював В.Щеглов (Центральний науково-дослідний інститут містобудування). Методика КЕОТ, яку розробили різні школи спиралася на багатофакторну оцінку споживчих якостей окремих оціночних одиниць населених пунктів (райони, таксони, квартали) з метою визначення диференційованих показників для кожної з цих одиниць. Певною мірою ці підходи були використані в кадастровій оцінці земель населених пунктів, що діє нині у Росії.

З метою реалізації Постанови Уряду Російської Федерації від 25.08.1999 року № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» та згідно з «Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель», затвердженими Постановою Уряду Російської Федерації від 08.04.2000 року № 316, розроблена Методика державної кадастрової оцінки земель поселень (затверджена наказом Росземкадастру від 17 жовтня 2002 року № П/337).

Кадастрову вартість земельних ділянок поселень визначають з урахуванням:

- рівня ринкових цін, ставок орендної плати за земельні ділянки у межах поселень (беруть до уваги як забудовані, так і незабудовані земельні ділянки) та іншої інформації про об'єкти нерухомості;
- площі земельної ділянки;
- виду територіальної зони та виду функціонального використання земельної ділянки;
- факторів місцерозташування і навколишнього середовища.

Державну кадастрову оцінку земель поселень у Російській Федерації здійснюють за двома технологічними лініями. За першою ТЛ визначають кадастрову вартість земельних ділянок у межах поселень із чисельністю населення 10 тис. чоловік і більше на основі факторного аналізу та кластеризації адміністративних районів, поселень, а також кадастрових кварталів поселень на території суб'єкта Російської Федерації й формування аналітичних залежностей між цінами угод із земельними ділянками та іншими об'єктами нерухомості й ціноутворювальними факторами [30].

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						52
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

За другою ТЛ визначають кадастрову вартість земельних ділянок у малих містах і селищах, сільських поселеннях з чисельністю населення до 10 тис. чоловік на основі виділення тестових об'єктів та встановлення для них питомого показника кадастрової вартості земель [30].

Перша ТЛ включає такі види робіт, як:

1. Збирання показників у розрізі адміністративних районів, міст обласного і районного значення, а також даних по ринкових угодах в цих містах відповідно до встановлених форм.
2. Стандартизація показників у розрізі адміністративних районів із різною чисельністю населення з метою кластеризації останніх за значеннями одержаних стиснутих факторів. Визначення аналітичних залежностей для кожного одержаного кластера поселень, розрахунок за ними регресійних коефіцієнтів за значеннями факторів, одержаних із показників, що характеризують поселення в цілому.
3. Збирання показників, які характеризують інфраструктуру поселення, інформації про угоди із земельними ділянками та іншими об'єктами нерухомості, первинне опрацювання і фільтрація інформації.
4. Нормування й розрахунок коефіцієнтів, що характеризують параметри та особливості об'єктів угод. Розрахунок базової вартості одиниці площі типового об'єкта угоди (P1).
5. Визначення стиснутих факторів для сукупності оцінюваних об'єктів перетворенням показників і обліку потенціалів впливу об'єктів інфраструктури поселення. Кластеризація сукупності оцінюваних об'єктів.
6. Визначення аналітичних залежностей для характерних точок усередині кожного кластера. Одержання аналітичних залежностей для розрахунку територіальних коефіцієнтів у кожній точці кластера на основі одержаних регресійних коефіцієнтів.
7. Розрахунок за одержаними аналітичними залежностями питомого показника кадастрової вартості земель для всього масиву оцінюваних

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		53

точок. Перевірка та визначення коректності розрахунків і у разі виявлення некоректних розрахунків або результатів пошук додаткових, у тому числі й експертних даних.

8. Анкетне опитування експертів, опрацювання анкет із використанням методу "аналізу ієрархій", визначення питомих показників кадастрової вартості земель за видами функціонального використання, для яких відсутня статистика угод з об'єктами нерухомості.
9. Перерахування питомого показника кадастрової вартості земель для всього масиву оцінюваних точок із використанням нових (додаткових) даних.
10. Визначення кадастрової вартості земельної ділянки і / або питомого показника кадастрової вартості земель із використанням методу «витягу».
11. Складання підсумкових таблиць питомих показників кадастрової вартості земель по кадастрових кварталах.

Друга ТЛ включає такі види робіт, як:

1. Виділення на території адміністративного району (з урахуванням результатів кластеризації, проведеної в складі робіт із першої ТЛ) тестових поселень – центрів кластерів.
2. Визначення базового питомого показника кадастрової вартості земель у тестових поселеннях.

Аналіз ціноутворювальних факторів по поселеннях – центрах кластерів (включаючи тестові й відмінні від тестових поселення) і розрахунок коефіцієнтів, що відтворюють вплив ціноутворювальних факторів:

1. у межах території адміністративного району (кліматичні умови, щільність населення, транспортна доступність до районного центру);
2. у межах території сільського округу (чисельність населення, транспортна доступність до центру району, адміністративний статус);
3. у межах території поселення з урахуванням усіх ціноутворювальних факторів.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						54
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Визначення питомого показника кадастрової вартості земель ( $P_i$ ) по кожному поселенню в складі адміністративного району.

Диференціація питомого показника кадастрової вартості земель у поселеннях зі складною функціонально-планувальною структурою території.

Складання підсумкових таблиць питомих показників кадастрової вартості земель для поселень, а також для кадастрових кварталів у межах поселень зі складною функціонально-планувальною структурою.

Результатом робіт із кадастрової оцінки земель поселень у рамках описаної технології є питомі показники кадастрової вартості земель поселень або питомі показники кадастрової вартості земель кадастрових кварталів у межах поселень за видами функціонального використання. Питомі показники кадастрової вартості земель – основа для розрахунку кадастрової вартості земельних ділянок.

Досить складною є нормативна оцінка сільськогосподарських земель. Враховуючи досвід бонітування ґрунтів й економічну оцінку земель у Росії та інших країнах, співробітники Ґрунтового інституту ім. В.В.Докучаєва розробили нову методику щодо визначення умовної ринкової вартості земельних угідь сільськогосподарського призначення, в основу якої покладено потенційну родючість ґрунтів на фоні певного рельєфу місцевості й кліматичних умов, що виражається у ґрунтово-екологічних індексах та тарифних категоріях зональних ґрунтів [30].

Швеція.

У Швеції інститут оцінки землі та нерухомості існує давно. Система реєстрації нерухомості в її сучасному вигляді була започаткована у цій країні в 1875 році. Але ще задовго до цього (починаючи з XVII ст. тут вівся реєстр земельних ділянок [31].

Національна судова адміністрація як підрозділ Міністерства юстиції несе відповідальність за здійснення усіх операцій із земельними ділянками через підпорядкованих їй 95 реєстраційних земельних агентств. Національна судова адміністрація є єдиною правомочною організацією із здійснення земельних

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		55



транзакцій. Саме тут зберігаються оригінали всіх трансферів, закладів, а також копії правових актів (titles), внесених у реєстраційні книги регіональних відділень, які не мають комп'ютеризованих систем зберігання інформації. Комп'ютеризовані регіональні відділення мають зв'язок із базою даних Центрального правління даних нерухомості, де ці правові акти містяться в електронному вигляді.

Картографічним компонентом Системи реєстрації займаються 55 реєстраційних агентств нерухомості, які повністю незалежні від земельних агентств і підпорядковані Національній геодезичній службі, яка в свою чергу є підрозділом Міністерства житлового господарства та територіального планування Швеції.

Реєстраційні агентства нерухомості контролюють геодезичні операції із земельними ділянками і підтримують реєстр усіх об'єктів нерухомості та земельних ділянок (парсел) у державі з метою їх реєстрації, оподаткування, статистики тощо.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що в Швеції існує правовий розподіл функцій із реєстрації прав і реєстрації об'єктів нерухомості.

У Швеції для оцінки сільськогосподарських земель застосовують такий алгоритм: якщо несільськогосподарські землі оцінюють за ринковою вартістю, то сільськогосподарські – по капіталізації чистого прибутку, причому перед цим проводиться агрокліматична оцінка [13, с. 35].

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						56
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## Висновки до розділу

1. Україна має достатній рівень нормативно-правового забезпечення нормативної грошової оцінки, але враховуючи зміни в законодавстві за сучасних умов розвитку земельних відносин є необхідність створення більш нових механізмів по втіленню правових актів у життя та здійснення контролю за їх виконанням.

2. 10 листопада 2021 року набрала чинності урядова постанова від 3 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Ця постанова – важливий ключ для територіальних громад у повномасштабному проведенні НГО всіх земель, що розташовані на їх територіях.

3. На прикладі закордонного досвіду видно, що головними факторами нормативної грошової оцінки населених пунктів є система стимулів за їх дотримання.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						57
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

# РОЗДІЛ II. СИСТЕМНО-ДІАГНОСТИЧНИЙ АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗІНЬКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

## 2.1 Природно-кліматична характеристика району

Зіньківська міська рада знаходиться у північно-східній частині Полтавської області в природній зоні лісостепів. Територія громади становить 1050,38 кв. км., належить до Дніпровсько-Донецької западини, складеної осадовими породами, з якими пов'язані корисні копалини: нафта, газ, торф, будівельні матеріали. В районі знаходяться Солохівське та частково Більське нафтогазоконденсатні родовища.

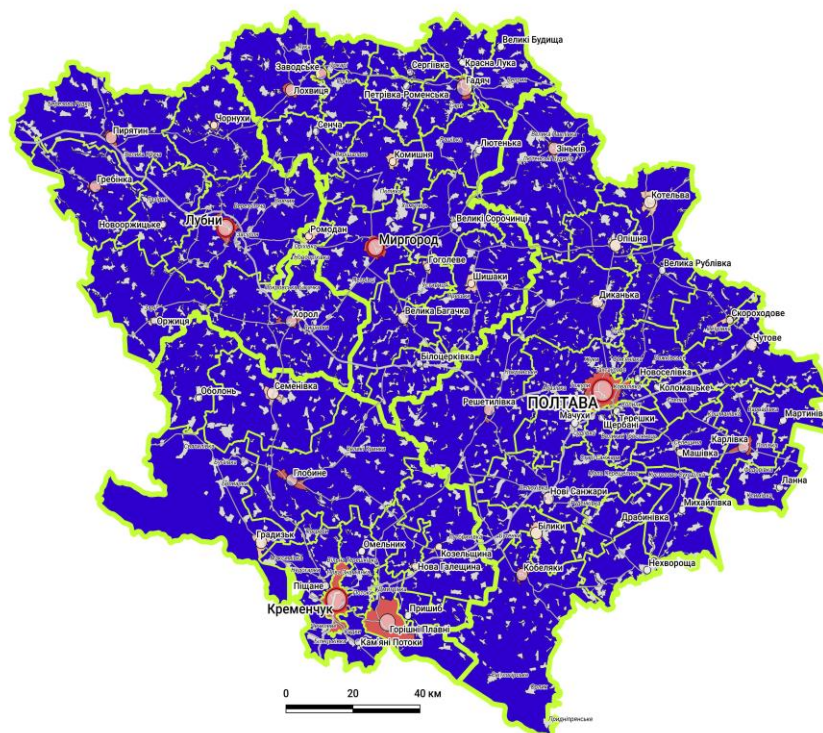


Рис. 2.1 зіньківська територіальна громада

З паливних ресурсів відомі запаси торфу в долині річки Грунь (5 родовищ, найбільше – Грунь-Ташанське з загальними запасами понад 3 млн. тонн).

Наявні поклади будівельної сировини: глини, піску, суглинків, супісків, гончарної глини. В урочищі села Власівка відкрито джерело мінеральної води,

яке занесено до каталогу мінеральних вод України під назвою «Ташань», широко використовується для лікування в місцевому санаторії «Сосновий бір».

Населення територіальної громади складає – 24247 осіб. За кількістю населення громада займає 12-у позицію серед громад Полтавської області.

Центр територіальної громади – місто Зіньків, розташоване на р.Ташань (басейн Дніпра), за 80 км. від Полтави і 33 км. від залізничної станції Гадяч, займає територію 1050,38 тис. кв. км. Має автобусне сполучення з містами: Київ, Харків, Полтава, Суми, Кременчук, Гадяч .

Зіньківська міська територіальна громада була створена в 2020 році. До її складу увійшли 19 рад та 84 населених пункти Зіньківського району Полтавської області. За кількістю рад, що об'єдналися, займає 6-у позицію серед громад Полтавської області.

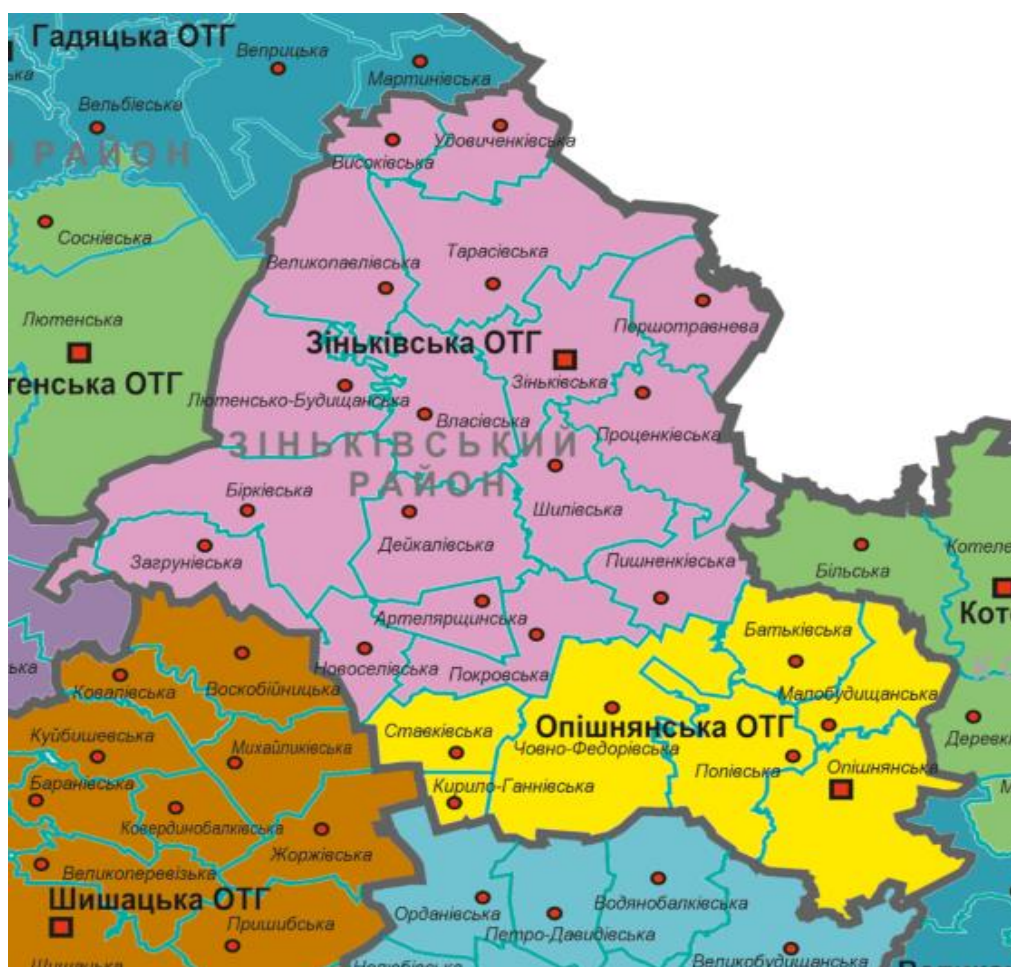


Рис. 2.2 Розташування Зіньківської територіальної громади

На другій позачерговій сесії Зінківської міської ради 11 грудня 2020 року було утворено 16 старостинських округів, до яких входять 77 населених пунктів.

Таблиця 2.1

**Структура Зінківської міської територіальної громади**

№ п/п	Назва старостинського округу	Назва населених пунктів що увійшли до його складу
1	Бірківський	с.Бірки, с.Троянівка, с.Цвітове
2	Великопавлівський	с.Велика Павлівка, с.Федорівка, с.Чорняки
3	Власівський	с.Власівка, с.Горобії, с.Дадакалівка, с.Пеленківщина, с.Переліски, с.Соколовщина
4	Дейкалівський	с.Дейкалівка, с.Іщенківка, с.Підозірка, с.Піщанка
5	Загрунівський	с.Загрунівка, с.Романівка, с.Сулими
6	Кирило-Ганнівський	с.Кирило-Ганівка, с.Макухи, с.Миколаївка, с.Романи, с.Шевченки, с.Яцине-Окарі
7	Лютенсько-Будищанський	с.Лютенські Будища, с.Довжок
8	Новоселівський	с.Новоселівка, с.Гришки, с.Дуб'янщина
9	Першотравневий	с.Першотравневе, с.Велика Пожарня, с.Кілочки, с.Кругле, с.Свічкарівщина, с.Храпачів Яр, с.Шенгаріївка
10	Пишненківський	с.Пишненки, с.Петро-Ганнівка, с.Саранчівка, с.Тимченки

Продовж. табл. 2.1

№ п/п	Назва старостинського округу	Назва населених пунктів що увійшли до його складу
11	Покровський	с.Покровське, с.Василе-Устимівка, с.Галійка, с.Морози, с.Стрілевщина, с.Шкурпели, с.Артелярщина, с.Будки, с.Лагоди
12	Проценківський	с.Проценки, с.Довжик, с.Дуб'яги, с.Стара Михайлівка, с.Ступки
13	Ставківський	с.Ставкове, с.Арсенівка, с.Дамаска, с.Михайлівка
14	Тарасівський	с.Тарасівка, с.Бобрівник, с.Пірки, с.Слиньківщина
15	Удовиченківський	с.Удовиченки, с.Зайці, с.Косяки, с.Левченки, с.Матяші, с.Руденки-Гончарі, с.Високе
16	Шилівський	с.Шилівка, с.Василькове, с.Довбнівка, с.Княжева Слобода, с.Манилівка, с.Одрадівка, с.Петрівка, с.Хрипки

Північна частина Полтавської області, у тому числі й Зіньківщина, лежить в атлантико-континентальній помірно-вологій кліматичній області помірного кліматичного поясу з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом. Середньорічна температура повітря становить 6,5 °С, найнижча вона у січні (-6,7 °С), найвища – у липні (+19,5 °С). У середньому за рік випадає понад 560 мм атмосферних опадів, найменше – у лютому-березні, найбільше – у липні. Період з температурою понад +10 °С – 155–165 днів на рік. Найнижча (-34 °С) і найвища (+37 °С) температура повітря були зафіксовані на метеостанції, що розташована на відстані 33 км від районного центру.



Останні 100 – 120 років температура повітря на Зіньківщині, як і в цілому в області, має тенденцію до зростання. Упродовж останнього століття середня температура повітря зростає на 0,1 – 0,2°C за 10 років.

Водні ресурси в районі представлені 141 ставком та річками басейну Дніпра: Грунь-Ташань, Грунь, Ворскла, а також Мужева Долина, Березова Балка, Яха та інші [42].

Детальніше зупинимося на характеристиці ґрунтів на території громади.

У ґрунтовому покриві Зіньківського ТГ переважають чорноземи (переважно на вододілях під степами) і опідзолені ґрунти (під лісами). Так 92 % всіх орних земель і 84% всіх сільськогосподарських угідь території Зіньківщини знаходиться на різних видах чорноземів. А серед чорноземів, у свою чергу, переважають чорноземи типові, що займають 2/3 площі орних земель. Ці ґрунти багаті на гумус (80... 120 см), який формувався завдяки великій кількості відмерлої рослинності та глибокій проникності вологи. На цих ґрунтах щорічно панували лучні степи. Шар чорнозему досить сильно переритий землерійними тваринами. Верхня його частина має агрономічно цінну зернисто-грудочкувату структуру, яка забезпечує оптимальне мінеральне живлення рослин.

Підвищення родючості ґрунтів Зіньківської ТГ потребує заходів щодо їх меліорації, тобто покращенню водного режиму; структури; усуненню несприятливих для рослинності фізико-хімічних властивостей; засоленості, надмірної кислотності тощо, та по охороні від прискореної ерозії, дефляції, хімічного забруднення.

Якість ґрунтів є найважливішим чинником при оцінці земельних ресурсів територій. За 100-бальною шкалою середня якість ґрунтів Зіньківщини становить 65 балів (по Україні — 60 балів). За цим показником Полтавська область поділяє 6-7 місце. Загальна площа земельних ресурсів Полтавщини становить 2,875 млн га, з яких 2,183 млн га припадає на землі сільськогосподарського призначення.

Одним з важливих нововведень, запроваджених Земельним кодексом України у 2001 році стало положення про особливі цінні землі. Частина

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						62
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

земельного фонду, яка має даний статус характеризується особливим режимом правової охорони, а також обмеженнями щодо вилучення та зміни цільового використання. Стаття 150 ЗК [1] наводить перелік особливо цінних земель, до яких належать:

- чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах;
- лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;
- темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;
- бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі;
- дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;
- землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;
- землі природно-заповідного фонду;
- землі історико-культурного призначення.

## **2.2 Використання земельного фонду Зіньківської міської територіальної громади**

Територія Зіньківської територіальної громади характеризується комплексом фізико-географічних, ландшафтних, гідрологічних, та інших параметрів, що зумовило формування в її межах значної кількості видів та об'єктів природних ресурсів.

За своєю площею Зіньківська громада є однією з найбільших громад на території Полтавської області.

Структура земельних ресурсів громади характеризується значною динамічністю, що пояснюється проведенням земельної реформи. Затвердження генеральних планів населених пунктів територіальної громади спонукала відведенню земельних ділянок для житлової та громадської забудови (відведення земельних ділянок для індивідуального гаражного будівництва, вул. Гоголя м.Зіньків), промисловості (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості ТДВ «УКРОЛІЯПРОДУКТ», с.Тарасівка) та під заліснення

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						63
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

(для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг, с.Загрунівка, с.Дейкалівка) за рахунок земель запасу сільськогосподарського призначення.

Структура земельного фонду Зіньківської міської територіальної громади станом на 01.11.2021 року відображена в таблиці 2.2 та рис.2.1.

Таблиця 2.2

**Структура земельного фонду Зіньківської ТГ за категоріями земель**

Зіньківська ОТГ, всього	105038,20 га
землі сільськогосподарського призначення	85819,03 га
землі житлової та громадської забудови	3369,45 га
землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;	722,05 га
землі оздоровчого призначення	9,30 га
землі рекреаційного призначення	0,40 га
землі історико-культурного призначення	0
землі лісогосподарського призначення	13923,88 га
землі водного фонду	620,33 га
землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	574,16 га

Переважна частина земель, а саме 73517,20 га (69,99%) перебуває в приватній власності фізичних та юридичних осіб, 31203,50 га (29,71%) – землі комунальної власності та 317,50 га (0,30%) – землі державної власності (рис.2 2).

Станом на 01.11.2021 року до державного земельного кадастру внесено відомості стосовно 33 194 ділянки (в т.ч. 26963 землі сільськогосподарського



призначення) загальною площею 81 773,7 га., що становить 77,85% площі територіальної громади (табл. 2.3).

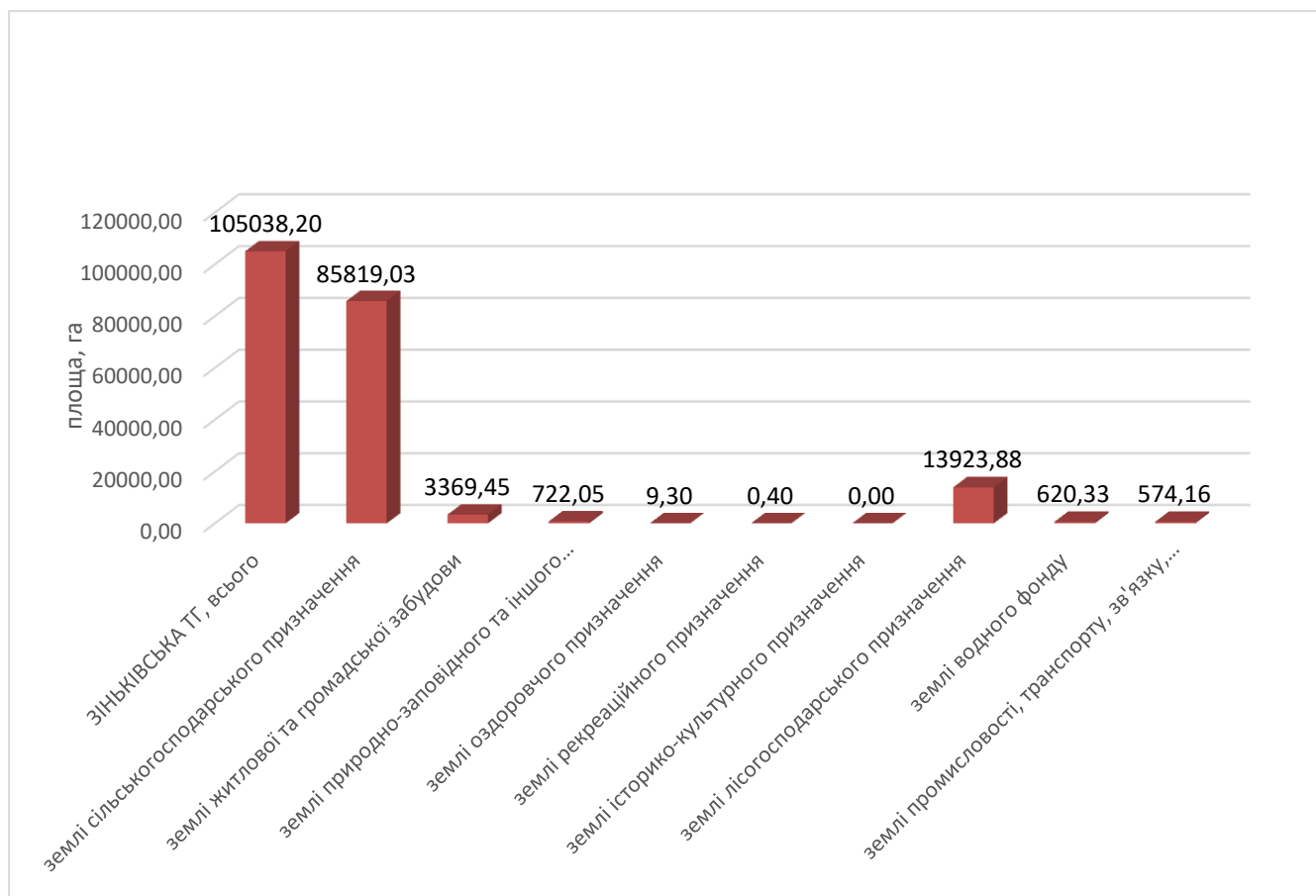


Рис. 2.3 Банк землі Зіньківської територіальної громади, за категоріями земель

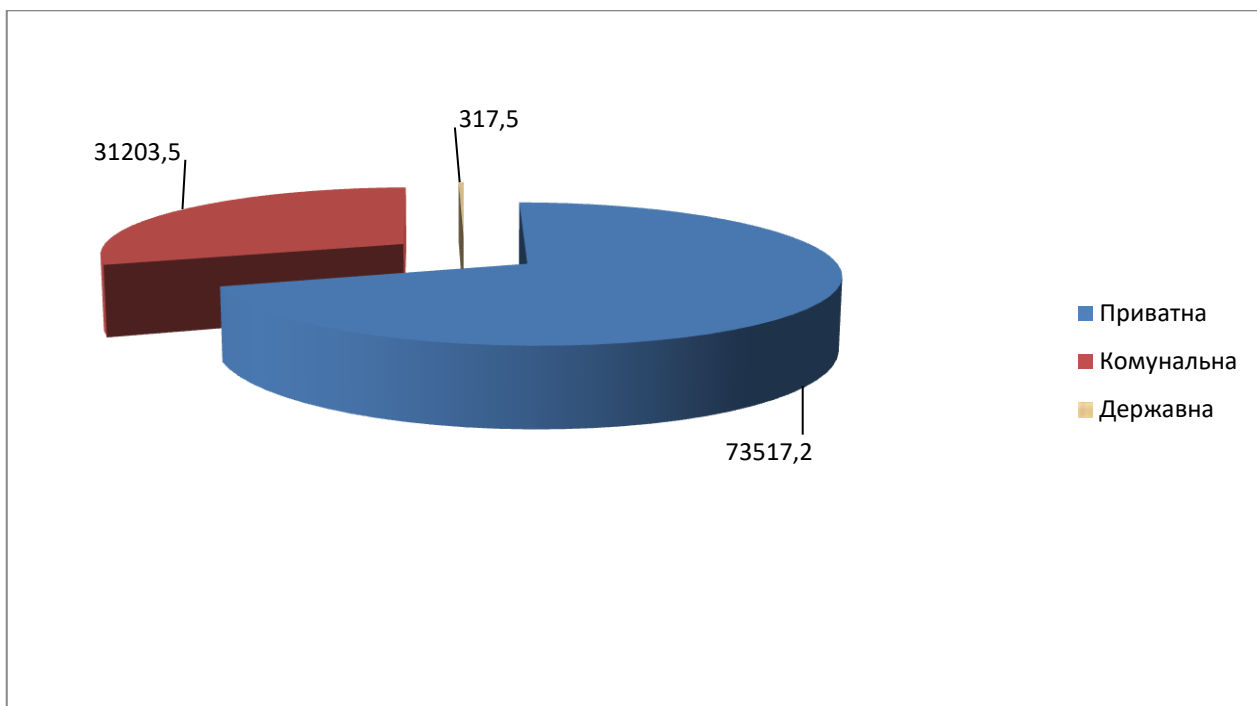


Рис. 2.4 Банк землі Зіньківської територіальної громади, за формою власності

Таблиця 2.3

**Земельний фонд за формою власності інформація відповідно до даних  
Державного кадастру**

Всього		Приватна		Державна		Комунальна	
шт.	га	шт.	га	шт.	га	шт.	га
33194	81770	29750	61623,1	62	305,8	3382	19841,1

Зіньківська територіальна громада регіон аграрного типу, оскільки основною галуззю є сільськогосподарське виробництво. На Зіньківщині нараховується 33 селянсько-фермерських господарств та 28 сільгоспприємств. Перелік найбільших землекористувачі, таобсяг земель, що перебувають у них в користуванні відображено в табл. 2.4.

Таблиця 2.4

**Найбільші землекористувачі Зіньківськотериторіальної громади**

Назва землекористувача	Площа, га
ТОВ «БУРАТ-АГРО»	5691
ТОВ «ОКТАН»	5589,9
ПрАТ «АТП-15339»	4283,8
СТОВ «ВОСКОБІЙНИКИ»	4254,5
СТОВ «БЛАГОВІСТЬ»	3370,9

ТОВ «ПОЛТАВАЕКОПРОДУТ-2»	2937,6
ПП «АГРОЕКОЛОГІЯ»	2178,7
ПП «КАРТОПЛЯ ПОЛТАВЩИНИ»	1986,5
ТОВ «СП «АГРО-КА ПОЛТАВА»	1789,6
СТОВ «УКРАЇНА»	1709,1
СФГ «АГРО-СТИЛЬ»	1499,7
ПОСП «АФ "ПЕРЕМОГА»	1240,4
СТОВ «АГРО-СЕРВИС»	1197,8
ТОВ «АГРО-ЕРА»	1170,5
ПСП «ВИСОКЕ»	1120,5
Удовиченко Андрій Вікторович	1037
ТОВ «АПК "ЧОРНОЗЕМИ ЗІНЬКІВЩИНИ»	915,5
ТОВ «АГРО-КРАЙ»	864,9
ТОВ «ВІДРОДЖЕННЯ»	759,4
ТОВ «ДОВІРА-ПЛЮС»	749,6

З метою наповнення бюджету у 2021 році проведено 1 земельний аукціон. Шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону продано право оренди на 10 земельних ділянок, загальною площею 50,00 га. Надходження до міського бюджету від продажу права оренди земельних ділянок становить 159,0 тис. грн.

### **2.3 Аналіз проведення та використання нормативної грошової оцінки населених пунктів Зіньківської територіальної громади**

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення проводиться не рідше ніж один раз на 5 – 7 років.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення нормативної оцінки земель є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку встановленому законом.

За результатами робіт з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, складається технічна документація.

Нормативно-грошова оцінка земель в межах населених пунктів, що увійшли до Зіньківської міської ради, розроблялася в різні періоди, (див. додаток 1). Термін дії деяких з них сплинув, та потребує оновлення.

НГО земель населених пунктів Зіньківської територіальної громади складає від 53,78 грн/м.кв. в с. Петро Ганнівка (Пишнеківський старостинський округ) до 143,50 грн./м.кв. в м.Зіньків, (додаток 2).

Основними сферами застосування нормативної грошової оцінки земель в наш час є оподаткування та орендна плата. За інформацією відділу №8 Головного управління держгеокадастру у Полтавській області за 11 місяців 2021 року надано 3434 витяги з нормативно грошової-оцінки, з них земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – 2871шт., та земельні ділянки в межах населеного пункту – 563 шт

### **Висновки до розділу**

Зіньківська міська рада, як одна із найбільших територіальних громад Полтавської області має достатній потенціал з розвитку сільськогосподарського виробництва.

З часу розроблення попередньої нормативної грошової оцінки, населених пунктів Зіньківської територіальної громади відбулися значні зміни. У розвиток інфраструктури здійснено капіталовкладення для будівництва і реконструкції магістральної вулично-дорожньої мережі, удосконалення системи інженерного забезпечення водопроводів, водовідведення, електромережі, інженерної підготовки території і благоустрою. Значно збільшилася кількість земель комерційного використання, суттєво змінилися показники на ринку нерухомості, тому виникла необхідність актуалізації даних та розроблення нормативно-грошової оцінки земель громади.

Важливість використання нормативної грошової оцінки земель у регулюванні земельних відносин – основна передумова для функціонування ринку земель та потребує приведення її до змін сьогодення шляхом проведення

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						68
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

робіт з нормативної грошової оцінки земель з дотриманням термінів періодичності їх проведення визначених статтею 18 Закону України «Про оцінку земель».

Розроблення єдиної технічної документації з нормативної грошової оцінки на земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади відповідно до методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 дозволить суттєво зекономити бюджетні кошти громади.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						69
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ ІІІ. СИСТЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ЗІНЬКІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Розглянемо систему організації нормативної грошової оцінки земель в Зіньківській територіальній громаді на прикладі с. Велика Павлівка, провівши розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту станом на 2021 р., відповідно до Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно постанови Кабінету Міністрів України від 5.07.2004 р. № 843 та порівнявши її з розрахунком відповідно до до постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

### **3.1 Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель Зіньківської територіальної громади**

Проведемо розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту на прикладі с. Велика Павлівка Зіньківської територіальної громади.

Село Велика Павлівка Зіньківського району знаходиться на відстані 10 км від м. Зіньків. Територія села відноситься до сьомого земельно-оціночного та агрогрунтового (природно-сільськогосподарського) району.

В селі нараховується 534 садиби з чисельністю населення 1470 осіб.

Площа населеного пункту по матеріалах перерозподілу земель складає 928,3000 га, яка затверджена 01 сесією 23 скликання Зіньківської районної ради народних депутатів від 10 квітня 1998 року. З зазначеної загальної площі забудовані землі складають 192,5560га.

Основною структурно – планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою забудовою. Забудова садибного типу, малоповерхова, по периметру.

За функціональним призначенням територія села являється сельбищною з вираженим громадським центром.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						70
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Село електрифіковане, газифіковане, частково забезпечене водопостачанням, телефонізоване, з мережею вулиць з твердим покриттям. Мережі теплопостачання та каналізації відсутня.

Територія села відноситься до 07 агрогрунтового Зіньківсько - Решетилівського (природно-сільськогосподарського) району.

Рельєф території села – близько 40% рівнинний та близько 60% горбистий з ухилами 3 – 5 градусів.

Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 3 метрів.

Ґрунтоутворюючі породи – леси , лесовидні суглинки та делювіальні відклади. Територія села безпечна щодо затоплення поверхневими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Планово-картографічною основою слугували: топографічна основа, ортофотоплани, технічна документація по перерозподілу земель між землекористувачами на території Великопавлівської сільської Ради народних депутатів Зіньківського району Полтавської області, розробленим Полтавським філіалом інституту землеустрою при УААН у 1993 році.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м<sup>2</sup> земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації міських земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів рентоутворення на рівні населеного пункту.

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с. Велика Павлівка стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В зв'язку з цим

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						71
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники. Розрахунок їх відновної вартості здійснювався згідно натуральних значень за усередненими показниками. Укрупнені показники витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (на 01.01.2005 р.), «Методичні основи грошової оцінки земель в Україні». Глава 7. з урахуваннями індексу інфляції 7,37 на 01. 01. 2021 р.

Розрахунок коефіцієнтів переходу цін наведено нижче:

7,37 – коефіцієнт переходу цін 2005 року до цін 2021 року, який отримано простим множенням коефіцієнтів  $2,28 \times 1,63 \times 1,26 \times 1,28 \times 1,16 \times 1,06 \times 1,0 \times 1,0$ , де:

2,28 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2009 року;

1,63 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2015 року;

1,26 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2016 року.

1,28 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2017 року.

1,16 - індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2018 року.

1,06- індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2019 року.

1,00- індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2020 року.

1,00- індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості станом на 01.01.2021 року.

Вартість головних споруд і мереж електропостачання: 144445,40 тис. грн.

- Повітряні лінії електромереж 10кВ:  $7,20 \text{ км} \times 29,2 \text{ тис. грн. (вартість 1 км)} \times 5,99$  (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 1259,35 тис. грн. (з округленням).

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						72
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



- Повітряні лінії електромереж 0,4кВ:  $56,10 \text{ км} \times 29,2 \text{ тис. грн. (вартість 1 км)} \times 5,99$  (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 9812,45 тис. грн. (з округленням).
- Вартість витрат на будівництво КТП комплектних складає:  $16$  (кількість об'єктів)  $\times 35,2 \text{ тис. грн. (вартість об'єкта)} \times 5,99$  (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 3373,60 тис. грн. (з округленням).

Загальна відновна вартість вулично-шляхової мережі: 61505,41 тис. грн.

Вартість доріг місцевого значення (районна) складає 51129,46 тис. грн.:  $16,80 \text{ км} \times 149,4071 \text{ тис. грн. (Довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області від 15.07.2010 року № 01-01/429) за 1 км} \times 20,37$  (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2021 року).

(20,37 – коефіцієнт переходу з цін 1996 року до цін 2021 року : 7,75 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2009 рік; 1,63 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2015 року; 1,26 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2016 року; 1,28- індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2021 року).

Вартість доріг місцевого значення (територіальні) складає 2604,28 тис. грн.:  $0,72 \text{ км} \times 177,57 \text{ тис. грн. (Довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області від 15.07.2010 року № 01-01/429) за 1 км} \times 20,37$  (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року).

(20,37 – коефіцієнт переходу з цін 1996 року до цін 2021 року: 7,75 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2009 рік; 1,63 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2015 року; 1,26 - індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2016 року; 1,28- індекс зміни ринкової вартості ДМР до їх ринкової вартості станом на 01.01.2021 року).

Вартість освоєння та облаштування вулиць із чорним щєбєневим одношаровим покриттям, товщиною 8,0 см із поверхневою обробкою,

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		73

загальною довжиною 9,50 км та шириною проїжджої частини 4,5 м складає 7697,38 тис. грн. з округленням (16,60 тис.крб. за 1 км \*1,16\*1,01\*41,66 \*9,50 км) і обчислена на підставі:

- відновної вартості 1 км дороги (таблиця 106 Сборника № 23 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений автомобильного транспорта и автомобильных дорог для переоценки основных фондов) – 16,60 тис.крб. за 1 км;
- індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей (коефіцієнта переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек») – 1,16;
- територіального коефіцієнта до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по полтавській області – 1,01;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (відповідно до таблиці 1 листа Мінрегіонбуду України № 7/15-868 від 25.01.2017 року)[32] -41,66

Вартість освоєння та облаштування автопавільйонів на автостоянці 1 об'єктів складає 74,29 тис.грн. (1,522 тис.руб х 1,16 х 1,01 х 41,66 х 1 шт.) обчислена на підставі

- первинної вартості автопавільйону на автостоянці («Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений автомобильного транспорта и автомобильных дорог переоценки основных фондов (УПВС)») – 1,522 тис. карб;
- індексу зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках у складі галузей

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		74

(коефіцієнта переходу від цін 1969 р. до 1984 р. відповідно до додатку № 1 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек») – 1,16;

- територіального коефіцієнта до індексів, встановлених по галузях народного господарства, галузях промисловості і напрямках в складі галузей, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по полтавській області (відповідно до додатку № 2 до постановлення Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно –монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек») – 1,01;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (відповідно до таблиці 1 листа Мінрегіонбуду України № 7/15-868 від 25.01.2021 року) -41,66.

Відновна вартість на благоустрій кладовищ складає: 19921,78 тис. грн.

11,20га (площа кладовища) × 296,95 тис. грн. (вартість 1 га) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2021 року) = 19921,78 тис. грн. (з округленням).

Вартість головних споруд і мереж газопостачання складає: 14788,95 тис. грн.

- Діаметр труби  $\varnothing$  100 мм = 35,35 км × 56,3 тис. грн. (вартість 1 км) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2021 року) = 11921,43 тис. грн. (з округленням).;
- Вартість освоєння облаштування ШРП 3 об'єктів складає 2150,64 тис.грн. з округленням (119.68 x 5,99 x 3) і обчислена на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво шкафних газорозподільчих пунктів (ГРП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						75
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис.крб. за один об'єкт

- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 5,99.

- Вартість освоєння облаштування ГРП 1 об'єктів складає 716,88 тис.грн. з округленням (119.68 x 5,99 x 1) і обчислена на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво шкафних газорозподільчих пунктів (ГРП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис.крб. за один об'єкт

- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 5,99.

Вартість головних споруд і мереж водопостачання складає: 17088,72 тис. грн.

- Діаметр труби  $\varnothing$  100 мм = 21,30 км × 105,6 тис. грн. (вартість 1 км) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 13473,10 тис. грн. (з округленням).
- Діаметр труби  $\varnothing$  200 мм = 3,50 км × 161,90 тис. грн. (вартість 1 км) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 3394,23 тис. грн. (з округленням).
- Вартість освоєння та облаштування 5 насосних станцій за кількістю води 1 водозабора – 0,0300 тис.м<sup>3</sup> на добу складає 221,39 тис.грн. з округленням (246.40 x 5,99 x 0,150x1) і обчислена на підставі:

- укрупнений показник витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури таблиця 3.2 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						76
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 246,40 тис.грн.

- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 5,99 (з округленням).

Відновна вартість телекомунікації та зв'язку складає: 754,63 тис. грн.

- Телефонно інженерні мережі складають: 17,00 км × 5,49 тис. грн. (вартість 1 км) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 559,13 тис. грн. (з округленням).

- АТС без витрат на устаткування: 170 (кількість номерів) × 0,192 тис. грн. (вартість об'єкта) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2017 року) = 195,50 тис. грн. (з округленням).

- Інженерні мережі радіозв'язку: 58,00 км × 0,73 тис. грн. (вартість 1 км) × 5,99 (індекс змін ринкової вартості БМР станом на 01.01.2021 року) = 253,46 тис. грн. (з округленням).

Вартість освоєння та облаштування радіовузла 1 об'єкта складає 47,92 тис.грн. з округленням (8 x 5,99 x 1) і обчислена на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж [16] – 8 тис.крб. за 1 об'єкт .

- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 5,99.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с. Велика Павлівка на 01. 01. 2021 року становить 128806,27 тис. грн., з яких основна частина припадає на Вулично – дорожню мережу (48 %) (таблиця 3.1).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м<sup>2</sup> є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с. Велика Павлівка у встановлених межах. Розрахунок площі здійснювався на основі форми 6 - зем станом на 01. 01. 2016 року (табл. 3.2.).

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						77
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Витрати на освоєння та облаштування території с. Велика Павлівка

назва показника, та джерело інформації	одиниці виміру	натуральний показник	ціна одиниці	K1=5,99 коэф. переходу з цін 2005 р до цін 2017 року	K2= 20,37 коэф. переходу з цін 1996 р до цін 2017 року	K3= 48,81 коєфіцієнт переходу з цін 1969р до цін 2017 року	вартість одиниці з урахуванням коєфіцієнту подорожчення БМР станом на 01.01.2017 року	загальна вартість , тис. грн	%
<b>ВОДОПОСТАЧАННЯ</b>							<b>4554,200</b>	<b>17088,720</b>	<b>13</b>
мігстральні мережі Ø100 мм	км	21,3	105,6	5,99	0		632,540	13473,100	
мігстральні мережі Ø 200 мм	км	3,5	161,9	5,99			969,780	3394,230	
насосна станція артезіанські водозабори (5)	тис.м. <sup>3</sup> /добу	0,000	246,4	5,99	0		1475,940	0,000	
	тис.м. <sup>3</sup> /добу	0,150	246,4	5,99	0		1475,940	221,390	
<b>ГАЗОПОСТАЧАННЯ</b>							<b>1771,00</b>	<b>14788,95</b>	<b>11</b>
магістральні мережі	км		0	0	0		0,00	0,00	
Ø 100 мм	км	35,35	56,3	5,99	0		337,24	11921,43	
шкафні регуляторні пункти (ШРП)	об'єкт	3	119,68	5,99	0		716,88	2150,64	
газорегуляторні пункти (ГРП)	об'єкт	1	119,68	5,99	0		716,88	716,88	
<b>ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ</b>							<b>560,67</b>	<b>14445,40</b>	<b>11</b>
ЛЕП повітряна 10кВ	км	7,2	29,20	5,99	0	0	174,91	1259,35	
ЛЕП повітряна 0,4кВ	км	56,1	29,20	5,99	0		174,91	9812,45	
комплексних трансформаторних підстанцій (КТП)	одиниць	16	35,2	5,99	0		210,85	3373,6	
<b>ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ ТА ЗВ'ЯЗОК</b>							<b>86,33</b>	<b>1056,01</b>	<b>1</b>
телефонні інженерні мережі	км	17	5,49	5,99	0		32,89	559,13	
АТС цифрове без витра на устаткування	номер	170	0,192	5,99	0		1,15	195,50	
<b>міський радіовузел:</b>								0,00	
будівля	об'єкт	1	8	5,99	0		47,92	47,92	
мережі проводового мовлення	км	58	0,73	5,99	0		4,37	253,46	
<b>ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ , КЛАДОВИЩА,СМІТТЄЗВАЛИЩА</b>							<b>1782,08</b>	<b>19921,78</b>	<b>15</b>
кладовища	га	11,20	296,95	5,99	0		1778,73	19921,78	
<b>ШЛЯХИ ТА ШЛЯХОПРОВІДИ</b>							<b>7545,02</b>	<b>61505,41</b>	<b>48</b>
магістральні вулиці автодорога місцевого значення (районні)	км	0,72	177,57	0	20,37		3617,06	2604,28	
дороги улучшенные щебнем (УПВС сб.23 т.106 )	км	16,800	149,41	0	20,37		3043,42	51129,46	
автопавільйон на автостоянці	км	9,50	16,60	0	0	48,81	810,250	7697,38	
	км	1,00	1,522			48,81	74,29	74,29	
<b>всього, вартість</b>							<b>16300,27</b>	<b>128806,27</b>	<b>100</b>

Таблиця 3.2.

## Розрахунок площ с. Велика Павлівка на основі форми б-зем

Територіальні елементи	Площа, га
<b>Територія населеного пункту у встановлених межах</b>	<b>928,3000</b>
<b>1. Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	
Забудовані землі, з них:	192,5560
- під житловою забудовою	46,4047
- землі промисловості	0,0000
- землі громадського призначення	7,6550
- землі комерційного використання	0,8083
- землі транспорту та зв'язку (крім земель під залізницями та аеропортами)	1,2000
- землі технічної інфраструктури	0,2613
- землі змішаного використання	0,0000
- землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	74,1300
Присадибні ділянки надані громадянам для особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	53,4000
господарські будівлі	3,1967
господарські шляхи	5,5000
Інші землі	0
<b>2. Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> земель населеного пункту, у тому числі:</b>	<b>735,7440</b>
Сільськогосподарські землі (крім земель, які є присадибними ділянками наданими громадянам для особистого підсобного господарства)	631,3040
рілля	529,1940
Багаторічні насадження	42,5800
сіножаті	36,4000
пасовища	23,1300
Ліси та інші лісовкриті площі	103,1400
Відкриті заболочені землі	0,0000
Відкриті землі без рослинного покриву	0,3000
Внутрішні води	1,0000
Смуга відводу залізниці	0,0000
Під аеропортами та відповідними спорудами	0

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території с. Велика Павлівка у розрахунку на один квадратний метр складають:

$$\frac{128806,27 \text{ тис. грн}}{1925560 \text{ м}^2} = 66,89 \text{ грн/м}^2$$

Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», значення коефіцієнту Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

									Арк.
									79
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата	<b>МКР 601 БЗ. 66</b>				



- Чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції;
- Входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше;
- Наявність у населеного пункту статусу курорту;
- Входження до зон радіаційного забруднення.

Для території с. Велика Павлівка  $K_{м1} = 1,0$

Таким чином, середня (базова вартість)  $1\text{м}^2$  земель с. Велика Павлівка, обчислена відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», становить:

$$Ц_{нм} = \frac{66,89 \frac{\text{грн}}{\text{м}^2} \times 6}{3} \times 1 = 133,78 \text{ грн/м}^2$$

Економіко-планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів.

Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули 2 видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів  $K_{м1}$ ,  $K_{м2}$  та  $K_{м3}$ , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт  $K_{м1}$  доцільно враховувати на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту (формула 3), у подальшому при визначенні коефіцієнту місцерозташування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами  $K_{м2}$  та  $K_{м3}$ .

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації - економіко-планувального зонування території. Економіко-

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						80
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.
2. Доступність до:
  - місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);
  - центрів громадського обслуговування;
  - місць масового відпочинку;
  - центру населеного пункту;
3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;
5. Екологічна якість території;
6. Соціально-містобудівна привабливість середовища :
  - різноманітність місць прикладання праці;
  - наявність історико-культурних та природних пам'яток ;
  - естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту **Км2**, який є добутком пофакторних оцінок пп. 1-6 з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Межі та кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів Км2 не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економіко-планувального зонування є виділення землеоціночних одиниць (оціночних районів) - територіально і функціонально визначених утворень, в межах яких і здійснюється оцінка властивостей земель населених пунктів. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						81
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках - межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. Після аналізу функціонально-планувальної структури с. Велика Павлівка було виділено 4 оціночних району.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам:

1. Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (Велика Павлівка значення приймається за 1,0).

2. Механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактора).

3. Граничні значення коефіцієнта  $K_{m2}$  вкладаються у діапазон значень таблиці 3.6. “Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”.

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$  та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS, розробленого спеціалістами відділу інформаційних технологій.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						82
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Розрахунок комплексного індексу цінності території та виділення економіко-планувальних зон

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів Іі здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали:

Таблиця 3.3

№	Назва фактора	Вага, %
1	Доступність до центру населеного пункту	12
2	Доступність до концентрованих мість прикладання праці	6
3	Доступність до мість масового відпочинку	5
4	Доступність до зупинок суспільного транспорту	10
5	Рівень водопостачання	8
6	Рівень газопостачання	11
7	Рівень електропостачання	10
8	Якість ґрунтів	5
9	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	8
10	Забезпечення медичними закладами	10
11	Забезпечення культурними	5
12	Забезпечення школами	10

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу Іі (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів  $I_i$  оціночних районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с. Велика Павлівка було виділено 3 зони (межі зон показані на Схемі економіко-планувального зонування).

#### Характеристика локальних факторів оцінки

Визначення коефіцієнту місцезрештування земельної ділянки не вичерпується значеннями коефіцієнту  $K_{m2}$ . На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також і локальні фактори, повний перелік яких наводиться у таблиці 1.7. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Встановлення переліку локальних факторів та обґрунтування їх значень здійснюється з урахуванням рекомендацій таблиці 1.7 «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», на базі містобудівної документації та результатів спеціальних досліджень.

При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки необхідно обґрунтувати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці, таблиця 3.4.

Таблиця 3.4

#### Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори:	
земельна ділянка розташована:	
- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	1,04
- в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04
Інженерно-інфраструктурні фактори:	
земельна ділянка, що примикає до вулиць без твердого покриття	0,90

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори:	
земельна ділянка розташована:	
земельна ділянка, що примикає до вулиць без центрального водопостачання	0.90
земельна ділянка, що примикає до вулиць без газопостачання	0.90
Санітарно-гігієнічні фактори	
земельна ділянка розташована:	
- в санітарно-захисній зоні	0,9
- у водоохоронній зоні	1,02

### 3.3. Нормативно-грошова оцінка забудованих земель

Згідно п.3.9. «Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання визначається з урахуванням її базової вартості, коефіцієнта місцезрештування та коефіцієнта функціонального використання (Кф), значення якого для земель різної категорії наводяться у додатку Б.

Для земельних ділянок, інформація про які не внесена до відомостей Державного земельного кадастру, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.

У разі якщо у відомостях Державного земельного кадастру відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), застосовується із значенням 3,0.


Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок змішаного використання визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно



затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою. Значення коефіцієнта Кф слід визначати відповідно до кодів економічної діяльності, а не за формою власності суб'єкта господарської діяльності.

Розглянемо приклад розрахунку нормативно грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Перша земельна ділянка (рис. 3.1) кадастровий номер 5321381401:01:013:0010 – розташована за адресою: вул. Вишнева, 139, с. Велика Павлівка в межах населеного пункту для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), площею 0,25 га., форма власності - приватна, власник – Турчин Р.В.



Кадастровий номер земельної ділянки	5321381401:01:013:0010
Цільове призначення	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Форма власності	приватна
Площа земельної ділянки	0.25 га
Місце розташування	Полтавська область, Зіньківський район, с. Велика Павлівка, вулиця Вишнева, 139
<b>Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки</b>	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
<b>Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку</b>	
<small>* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</small>	
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Турчак Роман Вікторович

Рис. 3.1 Місцерозташування 1-ї земельної ділянки

Базова вартість  $1 \text{ м}^2$  території, згідно з результатами грошової оцінки складає 133,78 грн.

Значення коефіцієнту  $K_{м2}=1,11$  (для II економіко-планувальної зони).

Грошова оцінка земель житлової забудови з урахуванням коефіцієнту  $K_{м2}$  буде дорівнювати 154,08 грн за  $1 \text{ м}^2$

$$1,11 \times 133,78 = 148,50 \text{ грн./м}^2$$

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що присадибна земельна ділянка знаходиться в зонах:

- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту



1,04

- в зоні пішохідної доступності до громадських центрів 1,04  
земельна ділянка, що примикає до вулиць без центрального водопостачання  
0.90

Зональний коефіцієнт становитиме:  $1,04 \times 1,04 \times 0,90 = 0,97$  (Км3).

Значення коефіцієнту Км3=0,93. Грошова оцінка земель житлової забудови з урахуванням коефіцієнту Км3 буде дорівнювати 137,57 грн за 1 м<sup>2</sup>.

$$148,50 \times 0,97 = 144,05 \text{ грн}$$

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі житлової забудови» згідно наказу № 18/15/21/11 «про Порядок нормативної грошової оцінки земель», «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)» має коефіцієнт Кф=1,00.

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> території. Вона становитиме:

$$\text{Цн} = 137,57 \text{ грн} \times 1,00 = 144,05 \text{ грн.}$$

Отже, грошова оцінка земельної ділянки площею 1000 м<sup>2</sup> (0,1000 га) складе:

$$2500 \text{ м}^2 \times 144,05 \text{ грн.} = 360125,00 \text{ грн.}$$

Виконаємо для порівняння розрахунків нормативно-грошової оцінки даної земельної ділянки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 3.3:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні} \quad (3.3)$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів – 0,25 га;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю (чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади від 5 до 20 тис. осіб) – 133 грн. за кв.метр.;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст – 1;

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						87
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів – 1;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення – 1;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади до 20 тис. осіб) – 1,187;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) – 1;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням – 1;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки – 1.

$$Цн = 2500 \times 133 \times 1,137 = 378052,5 \text{ грн.}$$

Друга земельна ділянка (рис. 3.2) – розташована за адресою: вул. Вишнева, 144 А, с. Велика Павлівка в межах населеного пункту для роздрібної торгівлі та комерційних послуг, площею 0,0576 га..

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	5321381401:01:013:0060
Цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Форма власності	Інформація відсутня
Площа земельної ділянки	0.0576 га
Місце розташування	Полтавська область, Зіньківський район, с. Велика Павлівка, вулиця Вишнева, 144 А

Рис. 3.2 Місцерозташування 2-ї земельної ділянки

### Розрахунок нормативної грошової оцінки 2-ї земельної ділянки

Площа земельної ділянки комерційного призначення, що знаходиться в с. Велика Павлівка в 2 зоні, складає 576 м<sup>2</sup>. (рис. 3.4.). Значення коефіцієнту  $K_{м2}=1,11$ . Грошова оцінка земель комерційного призначення з урахуванням коефіцієнту  $K_{м2}$  буде дорівнювати 148,50 грн за 1 м<sup>2</sup> (додаток 3).

$$1,11 * 133,78 = 148,50 \text{ грн./м}^2$$

Згідно схем прояву локальних факторів оцінки видно, що ділянка комерційного використання знаходиться в зонах:

- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту – 1,04;
- в зоні пішохідної доступної до громадських центрів – 1,04;
- земельна ділянка, що примикає до вулиць без центрального водопостачання – 0,90.

Зональний коефіцієнт становитиме:  $1,04 \times 1,04 \times 0,90 = 0,97$  ( $K_{м3}$ ).

Дана ділянка відноситься до категорії «Землі комерційного використання» згідно наказу № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель», та додатку 3 «Коефіцієнти, які характеризують функціональне використання земельної ділянки ( $K_{ф}$ )» має коефіцієнт  $K_{ф}=2,5$ .

Тепер ми можемо здійснити повну грошову оцінку 1 м<sup>2</sup> території:

$$Ц_{н} = 148,50 \text{ грн} \times 0,97 \times 2,5 = 360,11 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 300 м<sup>2</sup> (0,03 га) складе:

$$360,11 \text{ грн/ м}^2 \times 576 \text{ м}^2 = 207423,36 \text{ грн.}$$

### **3.3. Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання**

У відповідності з “Порядком грошової оцінки земель...” землі сільськогосподарського використання оцінюються за величиною диференційного рентного прибутку, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, тобто з урахуванням конкретного ґрунтового покриття. Проте, оскільки на землях населених пунктів ґрунтови обстеження, як правило, не проводились, на такі

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						89
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

землі картографічна інформація про ґрунтовий покрив (карти ґрунтів, експлікація агро виробничих ґрунтів) практично відсутня. Здійснити ґрунтові зйомки за вкрай обмежений термін на виконання землеоціночних робіт, враховуючи велику кількість населених пунктів і великі площі необстежених земель неможливо. Розв'язання проблеми полягає лише у визначенні основних агро виробничих груп ґрунтів в межах населеного пункту за допомогою допоміжних матеріалів – топокарти місцевості та карти агро виробничих груп ґрунтів сільської ради. В такий спосіб була складена «Картограма основних агро виробничих груп ґрунтів».

В межах с. Велика Павлівка знаходиться 631,3040 га сільськогосподарських угідь, які не включені в оціночну територію, з них:

- рілля – 529,1940 га;
- пасовище – 23,13 га;
- сіножаті – 36,4000 га;
- багаторічні насадження – 42,58 га;

Землі оцінено відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» за даними економічної оцінки земель, з урахуванням особливостей ґрунтового покриття територій. За даними Відділу у Зінківському районі Головного управління Держземагентства у Полтавській області були визначені основні агро виробничі групи ґрунтів в межах с. Велика Павлівка, табл. 3.5 (шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком):

Грошова оцінка земель сільськогосподарського використання виконана у відповідності до «Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. N 831)».

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						90
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Талиця 3.5

Основні агро виробничі групи ґрунтів в межах с. Велика Павлівка

Шифр	Ґрунти
40д	Темно-сірі опідзолені та слабореґрадовані середньосуглинкові ґрунти
41д	Чорноземи опідзолені і слабореґрадовані та темно-сірі сильнореґрадовані середньосуглинкові ґрунти
49д	Темно-сірі опідзолені і реґрадовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реґрадовані слабозмиті середньосуглинкові
52д	Чорноземи типові слабогумусовані середньосуглинкові
53д	Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореґрадовані середньосуглинкові
55д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані слабозмиті середньосуглинкові
143	Лучно-болотні, мулувато-болотні і торфувато-болотні солончакові неосушені ґрунти
208д	Намиті опідзолені і дерново-підзолисті неоглеєні і глеюваті середньосуглинкові ґрунти
210д	Намиті лучні середньосуглинкові ґрунти

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Складення шкал нормативної грошової оцінки агро виробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою 3.4:

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						91
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

$$Ga_{gr} = G_y \times \frac{Ba_{gr}}{B} \quad (3.4)$$

де  $Ga_{gr}$  - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

$G_y$  - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, 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

У відповідності зі шкалою бонітування по по 07 агроґрунтовому Зіньківсько - Решетилівського (природно-сільськогосподарського) району середній бал бонітету земель становить:

Категорія угідь	Середній бал бонітету ґрунтів по 07 агроґрунтовому Зіньківсько – Решетилівського (природно-сільськогосподарського) району
Рілля	46
Багаторічні насадження	42
Пасовища	25
Сіножаті	26

Бонітети агроґруп ґрунтів, виділених в межах села Велика Павлівка для земель сільськогосподарського використання, має наступні значення, табл. 3.5

Норматив капіталізованого рентного доходу на землях 07 Зіньківсько – Решетилівського (природно-сільськогосподарського) району Полтавської області станом на 01.01.2017 року 1 га складає, табл. 3.6

Таблиця 3.5

Середні значення балів бонітету для с. Велика Павлівка

Шифр агрогрупи	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
40д	33	42	33	33
41д	38	46	38	38
49д	32	38	32	32
52д	40	40	40	33
53д	49	44	49	49
55д	41	37	41	41
143	0	0	4	5
208д	37	43	37	45
210д	38	0	41	51

Таблиця 3.7

Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення

Категорія угідь	Нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення
Рілля	29639,14
Багаторічні насадження	61502,76
Сіножаті	6280,76
Пасовища	4868,99

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки земель сільськогосподарського використання в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		93



здійснюється на основі використання Картограми агровиробничих груп ґрунтів, яка передається замовнику у складі матеріалів грошової оцінки земель.

Таблиця 3.7

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання  
с. Велика Павлівка станом на 01.01.2021 року

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
40д	21262,86	61502,76	7971,73	6427,07
41д	24484,51	67360,17	9179,57	7400,86
49д	20618,53	55645,35	7730,17	6232,31
52д	25773,17	58574,06	9662,71	6427,07
53д	31572,13	64431,46	11836,82	9543,22
55д	26417,49	54181	9904,28	7985,14
143	0	0	966,27	973,8
208д	23840,18	62967,11	8938,00	8764,18
210д	24484,51	0	9904,28	9932,74
Середньозважений показник вартості по угіддях	24806,67	60665,99	8454,87	7076,27

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою 3.5.

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг \quad (3.5)$$

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

Пагр – площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя, гектарів;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь (земель під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського

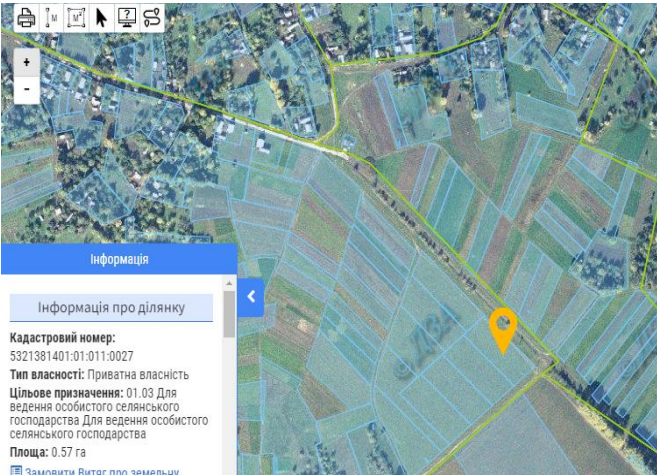
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

призначення, земель під господарськими будівлями і дворами, земель під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, земель тимчасової консервації тощо), гектарів;

Гнстг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

Для прикладу розрахуємо грошову оцінку земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Земельна ділянка кадастровий номер 5321381401:01:011:0027, приватної власності, для ведення особистого селянського господарства загальною площею 0,57 га: з них рілля – 0,57 га.



Кадастровий номер земельної ділянки	5321381401.01.011.0027
Цільове призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Вид використання	Для ведення особистого селянського господарства
Форма власності	приватна
Площа земельної ділянки	0.57 га
Місце розташування	Полтавська область, Зіньківський район, с. Велика Павлівка
<b>Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки</b>	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
<b>Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку</b>	
<small>* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</small>	
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Довгаль Тетяна Олександрівна
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	11.11.2020

Рис. 3.3 Місцерозташування земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Грунтовий покрив на оцінюваній ділянці представлений:

Темно-сірі опідзолені та слабореградovanі середньосуглинкові ґрунти (40 Д) на площі 0,57 га, з них: рілля – 0,57 га.

Відповідно до проведеного вище розрахунку Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання с. Велика Павлівка станом на 01.01.2021 року 1 га (рілля, шифр агрогрупи 40 Д) складає 21262,86 грн.

Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 0,57 га, для ведення особистого селянського господарства станом на 01.01.2021 року складає  $21262,86 \times 0,57 = 12119,83$  грн.

Виконаємо для порівняння розрахунків нормативно-грошової оцінки даної земельної ділянки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок».

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 3.6.

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні} \quad (3.6)$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів – 0,1400 га.;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, для земель сільськогосподарського – 27520 грн/м.кв.;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади до 20 тис.чол.) – 1;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, для ведення особистого селянського господарства – 1;

Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району, Зінківсько-Решетилівський (7) (рілля, перелоги) – 1,078;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки – 1.

$$\text{Кмц} = \text{Кпсгр} \times \frac{\text{Багр}}{\text{Бпсгр}} \quad (3.7)$$

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району – 49;

Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району – 46.

$$\text{Кмц} = 1,078 \times \frac{49}{46} = 1,1483$$

$$\text{Цн} = 0,56 \times 27520,00 \times 1,1483 = 17696,68 \text{ грн.}$$

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

### 3.4 Напрями удосконалення нормативно-грошової оцінки земель

З 10 листопада 2021 року в Україні діє уніфікована методика визначення НГО земель усіх категорій незалежно від їх місця розташування (в межах населеного пункту, або поза ними). До позитивних змін, запроваджених новою методикою оцінки, можна віднести:

- Встановлення уніфікованого підходу до визначення НГО земель

З набуттям чинності нової методики визначення НГО земель відійшли у небуття інші методики, що існували в Україні з середини 90-х років минулого століття та встановлювали правила для визначення НГО окремо для земель:

- населених пунктів;
- несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів;
- с/г призначення.
- Запровадження єдиного базового показника для визначення НГО земель

Нова методика пропонує при визначенні НГО земель використовувати в якості базового показника "норматив капіталізованого рентного доходу".

Цей показник встановлюється для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також для земельних ділянок, які не віднесені до категорії земель за основним цільовим призначенням, виключно на підставі статистичних даних щодо чисельності населення у населеному пункті, що є адміністративним центром територіальної громади.

По суті, це означає, що норматив капіталізованого рентного доходу буде однаковим для населених пунктів та територій відповідних громад, які віднесено до однієї групи населених пунктів в залежності від порогових показників населення.

Що ж стосується земель сільськогосподарського призначення, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення та земель водного фонду, то для цієї категорії

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						97
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

має використовуватися норматив капіталізованого рентного доходу, визначений для кожної із таких категорій.

- Зменшення витрат на виготовлення технічної документації з НГО земель

Об'єктом оцінки за новою методикою визнаються земельні ділянки усіх категорій та форм власності в межах території територіальної громади або її частини.

За такого підходу відсутня потреба у складанні технічної документації з НГО окремо для земель населених пунктів, земель с/г призначення або земель несільськогосподарського призначення поза межами населеного пункту в межах території однієї територіальної громади (як це було раніше).

Для затвердження НГО усіх наведених категорій земель достатньо тепер лише одного пакету технічної документації, що значно економить час та кошти громади на виготовлення і затвердження такої технічної документації.

- Скасування можливості застосування підвищеного коефіцієнту при визначенні НГО земельної ділянки, відомості щодо якої відсутні відомості в Держгеокадастрі

Можливість застосування підвищеного коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), у вказаних вище випадках передбачена в Примітках Додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489, що зареєстрований в Мініюсті 19.12.2016 за № 1647/29777, який на сьогодні залишається чинним.

Водночас, зважаючи на те, що Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, яка втратила чинність з 10.11.2021, посилення на положення Порядку, який визначає процедуру визначення НГО земель населених пунктів відповідно до неіснуючої сьогодні методики, об'єктивно викликає обґрунтовані сумніви з приводу законності такого посилення та дає підстави для висновку, що при здійсненні НГО такий підвищений коефіцієнт застосовуватися не може.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						98
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

До того ж, нова Методика взагалі не передбачає можливості використання у формулі, за якою здійснюється визначення НГО земель, коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф).

- Запровадження нової Методики не потребує обов'язкового затвердження нової НГО земель на тих територіях, де таку оцінку було проведено

Періодичність проведення НГО земель встановлена законом «Про оцінку земель» та проводиться не рідше одного разу на 5-10 років, в залежності від місця розташування земельної ділянки та її цільового призначення.

За даними Держгеокадастру, станом на 1.07.2021 в Україні є 29721 населений пункт, з яких 15497 потребують оновлення НГО земель.

Проте, це пов'язане, передусім, із закінченням дії раніше проведеної НГО в таких населених пунктах та необхідністю її поновлення відповідно до встановленої законом періодичності, а не затвердження нової Методики.

Крім того, в самій постанові Кабінету Міністрів України, якою затверджено нову Методику, прямо вказано про те, що технічна документація з НГО земель, затверджена до набрання чинності новою Методикою, залишається чинною до ухвалення відповідного рішення про затвердження нової технічної документації з НГО земель.

Попри наявність низки позитивних моментів у новій Методиці, варто також вказати і на деякі її недоліки.

- Нова Методика не розкриває механізму визначення значення «нормативу капіталізованого рентного доходу», що позбавляє можливості зацікавлених осіб перевірити його обґрунтованість.
- Визначення НГО земель в межах території відповідної територіальної громади здійснюється, переважно, на підставі відомостей Держгеокадастру, що фактично нівелює повноваження органів місцевого самоврядування в цьому питанні та позбавляє можливості впливати на розвиток громади за рахунок використання економічних інструментів;
- Наявність в новій Методиці окремих положень, що не спонукають громади поспішати із затвердженням НГО для усіх земель в межах території

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						99
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



територіальної громади (мова йде про п. 19 нової Методики, згідно з яким дозволяється визначити НГО окремої земельної ділянки за межами населених пунктів до затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах територіальної громади).

Наявність в законодавстві України чинних нормативних актів Мінагрополітики, якими затверджені Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), положення яких направлені на регулювання ідентичних з новою Методикою правовідносин, а отже потенційно можуть створювати правові колізії в такому регулюванні.

#### **Висновки до розділу:**

1. Станом на сьогодні в м.Зіньків діє нормативно грошова оцінка затверджена відповідно до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м.Зіньків Зіньківської міської ради Зіньківського району Полтавської області, розробленої ТОВ «ГОРИЗОНТ» в 2013 р. Затверджена середня (базова) вартість одного квадратного метра населеного пункту м.Зіньків – 75,64грн/кВ.м., з врахуванням індексації вона складає –  $75,64 \times 1,249 \times 1,433 \times 1,06 = 143,50$  грн/кВ.м. Проведений розрахунок показав, що реальна вартість одного квадратного метра земель несільськогосподарського призначення складає 154,08 грн/кВ.м., що на 9,3% більше діючої оцінки.

2. Нова методика є значно простішою у застосуванні, ніж попередні, та не допускає неоднозначних тлумачень. Оцінка проводитиметься одразу на всю територію новоутвореної громади, а оцінюватимуться одразу всі землі. Результати оцінки вноситимуться до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру, що дозволить потім швидко надавати оціночну інформацію усім зацікавленим особам.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						100
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження в ході виконання дипломної роботи обґрунтовано теоретико-методичні засади та розроблено практичні рекомендації щодо удосконалення системи організації грошової оцінки земель на території Зіньківської територіальної громади Полтавської області, здійснення нормативно-грошової оцінки земель різного функціонального призначення. Це дозволило зробити такі висновки:

1. Проведено аналіз законодавчого регулювання нормативної грошової оцінки земельних ділянок, вивчено основні методичні підходи до нормативної грошової оцінки.

2. Об'єктом досліджень є м.Зіньків Зіньківської територіальної громади Полтавського району Полтавської області. Було зроблено характеристику об'єкту, визначено витрати на облаштування містата базову вартість земель населеного пункту. Станом на 01.01.2021 р. в досліджуваному місті Зіньків Полтавського району Полтавської області було чотири економіко-оціночних райони і загальна вартість забудованих земель складала 668332,69 грн. Середня (базова) вартість квадратного метра населеного пункту склала 154,08 грн.

3. Проведено оцінку земель сільськогосподарського призначення міста Зіньків на основі балів бонітету агровиробничих груп ґрунтів.

4. На базі розрахованої нормативної грошової оцінки було розраховано нормативно-грошову оцінку в розрізі земель різного функціонального використання.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		101

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – С. 27.
2. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – С. 229.
3. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – С.112.
4. Постанова Кабміну України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. – № 213.URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
5. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. за № 213), з урахуванням змін, внесених згідно постанови Кабінету Міністрів України від 5.07.2004 р. № 843
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 р. № 1185 «Про внесення змін до методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»;
7. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) від 22.08.2013, №508. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
8. Постанова Кабміну України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» (із змінами та доповненнями) від 11 жовтня 2002, №1531 URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002%D0%BF>.
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок»
10. Гаража О. П. Науково-методичні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		102

Ужгородського національного університету. Сер.: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2015. Вип. 3. С. 65-71.

11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання/Дехтяренко Ю.В., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: ПРОФІ, 2006. – 624с.

12. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Інститут законодавства Верховної ради України, 2007 – 432с.

13. Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів // Земельні відносини в Україні. – К.: Урожай, 1998. – С.391-431.

14. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) / Офіційний вісник. - №15, 2006 – ст.1134.

15. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. - 2-ге видання, допов. і перероб. - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. - 678 с.

16. Марчук У. О. Оцінка землі у міжнародній обліковій системі. Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер.: Економічні науки. 2017. Випуск 24. Частина 2. С. 136-140.

17. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22-25.

18. Кірічек Ю. О., Гайденко Є. Ю. Аналіз результатів застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Геодезія, картографія і аерофотознімання. 2013. Вип. 77. С. 24-29.

19. Кошель А. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28-31.

20. Кошель А. О. Автоматизована масова оцінка земель та перспективи її розвитку в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9. С. 22-25.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						103
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

21. Кустовська О. В., Залевська В. І. Сучасне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжн. наук.-практ. конф. 8-9 листопада 2018 р. Київ, ДП «Компринт», 2018. С. 72-74.

22. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. Вип. 1. С. 94-99.

23. Вплив грошової оцінки на ринок земель: стан, проблеми та перспективи розвитку / [Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, Ю.М.Палеха, А.В. Тар-нопольський] // Землеустрій і кадастр. — 2016. — № 1. — С. 59—61.

24. Дехтяренко Ю.Ф. Грошова оцінка та оподаткування: сучасний погляд на проблему / Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха // Землеустрій і кадастр. — 2013. — № 1. — С. 39—40. 108

25. Палеха Ю.М. Проблемні питання співвідношення результатів нормативної грошової оцінки території населених пунктів різних категорій Юрій Палеха // Землевпоряд. вісн. — 2012. — № 6. — С. 2—4.

26. Головатюк М.С. Нормативна та експертна грошова оцінка землі: Нормат. - прав. акти, коментар і розяснення / Під заг. ред. М.С. Головатюка. — Київ : Вид. Паливода А.В. 2017. — 332с

27. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт Юрій Буглак, Валентин Галуцько, Андрій Андрєєв, Ростислав Батіг, Едуард Бабенко, Костянтин Бабік, Сергій Банах, Владислав Волинець та ін.; За заг. ред. Інна Гиренко - К.: ПРОФЕСІОНАЛ, 2021. — 921с.

28. Т. 3: Науково-практичний коментар до Податкового кодексу України: в 3 т. / кол. авторів [заг. редакція М. Я. Азарова]. — 2-ге вид., доп. та перероб. — К.: Міністерство фінансів України, ДННУ “Академія фінансового управління”, Національний університет ДПС України, 2011. — 742 с.

29. Савчук Л.В., Сеферян А.С. Методичні аспекти нормативної грошової оцінки земель населених пунктів /Національний університет «Львівська Політехніка» / Молодий вчений. — 2017. - № 10(50). — С. 89-93

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						104
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

30. Остапчук Т.П. Облікова оцінка земельних ресурсів: між-народний досвід та вітчизняна практика / Т.П. Остапчук // Вісник ЖДТУ. – 2012. – № 2. – С. 79–85.

31. Петров А., Гетман А. Оценка земли и налогообложение в Швеции // АПК: экономика, управление. – 1990.– № 12, С. 117.

32. Реформування підходу до оцінки земель сільськогосподарського призначення для цілей оподаткування на підставі міжнародного досвіду. – Ірпінь : НДІ фінансового права, 2014. – 32 с.

33. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення. Міжнародний збірник наукових праць. 2012. Випуск 1(10). С. 97-107.

34. Кустовська О. В., Залевська В. І. Сучасне інформаційне забезпечення грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Збірник праць Міжн. наук.-практ. конф. 8-9 листопада 2018 р. Київ, ДП «Компринт», 2018. С. 72-74.

35. Кучеренко Є. І., Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок. Системи обробки інформації. 2016. Вип. 1. С. 94-99.

36. Оцінка земель: Навчальний посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г.Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. – Львів: «Новий світ – 2000». – 2006. – 308 с.

37. Ковальова О. М. Вплив соціальних умов на грошову оцінку земель. Економіка АПК. 2004. № 10. С. 122–125.

38. Ковальова О. М. Місткість ринку збуту продукції як фактор оцінки землі. Економіка АПК. 2003. № 3. С. 127–129.

39. Паляничко Н. І. Фінансово-економічне забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів України: моногр. Київ: Аграрна наука, 2017. 240 с.

40. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>.

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						105
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

41. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Глобальні та національні проблеми економіки. 2015. Вип. 6. С. 588–590.

42. Офіційний сайт Зіньківської територіальної громади. URL: <https://zink.gov.ua/>

43. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-ІХ.

44. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2021 р. URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>

45. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013.

46. Лященко А.А., Наскрізні геоінформаційні технології грошової оцінки земель населених пунктів / А.А Лященко., О.В. Ціпенко // Інженерна геодезія. – К.: КНУБА, 2000. – Вип. 42. – С. 155-165.

47. Палеха Ю.Н. Применение ГИС-технологий в градостроительных проектах на государственном и региональном уровнях / Ю.Н.Палеха, А.В. Олещенко, И.В. Соломаха // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И.Вернадского. География. 2012. 25 (64). №1 – С. 155-166.

48. Хавар Ю.С., Хавар М.В. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення як база оподаткування/Національний університет «Львівська Політехніка» / Молодий вчений. – 2016. - № 4(31). – С. 256-260

49. Кілочко В. М. Удосконалення грошової оцінки земель в Україні / В. М. Кілочко. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. – 160 с.

50. Юрченко І. В. Оподаткування земель сільськогосподарського призначення в Полтавській області. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/11\\_2015/64.pdf](http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/11_2015/64.pdf)

					<b>МКР 601 БЗ. 66</b>	Арк.
						106
Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**Оновлення НГО населених пунктів Звнчківської  
територіальної громади**

Назва населеного пункту	Рік останнього оновлення НГО	Загальна площа населеного пункту	Наступне поновлення
АРТЕЛЯРЩИНА [5321380401]	2018	236,74	2023
БУДКИ [5321380402]	2018	25,8	2023
ЛАГОДИ [5321380405]	2018	52,8	2023
БІРКИ [5321381001]	2018	806,73	2023
ТРОЯНІВКА [5321381002]	2018	106,5	2023
ЦВІТОВЕ [5321381003]	2018	41,3	2023
ВЕЛИКА ПAVЛІВКА [5321381401]	2017	928,3	2022
ФЕДОРІВКА [5321381402]	2017	31,2	2022
ЧОРНЯКИ [5321381403]	2017	2017	2022
ВИСОКЕ [5321381501]	2011	275,2	2016
ВЛАСІВКА [5321381601]	2011	390,06	2016
ГОРОБІЇ [5321381602]	2012	105,21	2017
ДАДАКАЛІВКА [5321381603]	2010	77,5	2015
ПЕЛЕНКІВЩИНА [5321381605]	2012	50,8	2017
ПЕРЕЛІСКИ [5321381606]	2012	68,25	2017
СОКОЛІВЩИНА [5321381608]	2011	122,61	2016
ДЕЙКАЛІВКА [5321381701]	2018	679,8	2023
ІЩЕНКІВКА [5321381702]	2018	50,8	2023
ПІДОЗІРКА [5321381703]	2018	259,5	2023
ПІЩАНКА [5321381704]	2018	60,8	2023
ЗАГРУНІВКА [5321382001]	2018	281,4	2023
РОМАНІВКА [5321382002]	2018	132,9	2023
СУЛИМИ [5321382003]	2018	95,89	2023
КИРИЛО-ГАННІВКА [5321382701]	2018	172,5	2023



**Оновлення НГО населених пунктів Звн'ківської  
територіальної громади**

Назва населеного пункту	Рік останнього оновлення НГО	Загальна площа населеного пункту	Наступне поновлення
МАКУХИ [5321382704]	2013	52,3	2018
МИКОЛАЇВКА [5321382705]	2018	158,11	2023
РОМАНИ [5321382707]	2013	99,9	2018
ШЕВЧЕНКИ [5321382709]	2018	100,2	2023
ЯЦИНЕ-ОКАРІ [5321382710]	2013	26,9	2018
ЛЮТЕНСЬКІ БУДИЩА [5321383201]	2016	1147,84	2021
ДОВЖОК [5321383202]	2016	41,8	2021
НОВОСЕЛІВКА [5321383801]	2018	256,72	2023
ГРИШКИ [5321383803]	2018	65,7	2023
ДУБ'ЯНЩИНА [5321383805]	2018	81,1	2023
ПЕРШОТРАВНЕВЕ [5321384001]	2012	150,9	2017
ВЕЛИКА ПОЖАРНЯ [5321384002]	2013	140,7	2018
КІЛОЧКИ [5321384003]	2013	43,4	2018
КРУГЛЕ [5321384004]	2013	42,8	2018
СВІЧКАРІВЩИНА [5321384005]	2013	17,5	2018
ХРАПАЧІВ ЯР [5321384006]	2013	70,3	2018
ШЕНГАРІЇВКА [5321384007]	2013	288,9	2018
ПОКРОВСЬКЕ [5321384401]	2018	271,87	2023
ВАСИЛЕ- УСТИМІВКА [5321384402]	2018	202,7	2023
ГАЛІЙКА [5321384403]	2018	104,49	2023
МОРОЗИ [5321384404]	2018	34,3	2023
СТРІЛЕВЩИНА [5321384405]	2018	9,4	2023
ШКУРПЕЛИ [5321384406]	2018	98,5	2023

**Оновлення НГО населених пунктів Звнчківської  
територіальної громади**

Назва населеного пункту	Рік останнього оновлення НГО	Загальна площа населеного пункту	Наступне поновлення
ПРОЦЕНКИ [5321385001]	2016	337,25	2021
ДОВЖИК [5321385002]	2018	271,04	2023
ДУБ'ЯГИ [5321385003]	2016	82	2021
СТАРА МИХАЙЛІВКА [5321385004]	2018	39,8	2023
СТУПКИ [5321385005]	2018	173,4	2023
ПИШНЕНКИ [5321385301]	2017	425,43	2022
ПЕТРО-ГАННІВКА [5321385303]	2017	11	2022
САРАНЧІВКА [5321385305]	2017	183,64	2022
ТИМЧЕНКИ [5321385307]	2017	56,3	2022
СТАВКОВЕ [5321386001]	2019	171,8	2024
АРСЕНІВКА [5321386002]	2019	90,3	2024
ДАМАСКА [5321386004]	2019	147,04	2024
МИХАЙЛІВКА [5321386006]	2019	43,4	2024
ТАРАСІВКА [5321386401]	2018	682,04	2023
БОБРІВНИК [5321386402]	2018	343,22	2023
ПІРКИ [5321386403]	2018	486,5	2023
СЛИНЬКІВЩИНА [5321386404]	не виготовлялися	47,7	
УДОВИЧЕНКИ [5321386901]	2013	199,8	2018
ЗАЙЦІ [5321386903]	2013	29,2	2018
КОСЯКИ [5321386904]	2013	14,5	2018
ЛЕВЧЕНКИ [5321386905]	2013	102,5	2018
МАТЯШІ [5321386906]	2013	81,3	2018
РУДЕНКИ-ГОНЧАРІ [5321386907]	2013	24,4	2018
ШИЛІВКА [5321387801]	2016	299,2	2021

**Оновлення НГО населених пунктів Звн'ківської  
територіальної громади**

Назва населеного пункту	Рік останнього оновлення НГО	Загальна площа населеного пункту	Наступне поновлення
ВАСИЛЬКОВЕ [5321387802]	2017	55	2022
ДОВБНІВКА [5321387803]	2017	22,1	2022
КНЯЖЕВА СЛОБОДА [5321387804]	2016	75,5	2021
МАНИЛІВКА [5321387805]	2017	57,2	2022
ОДРАДІВКА [5321387806]	2017	85,3	2022
ПЕТРІВКА [5321387807]	2016	136,8	2021
ХРИПКИ [5321387808]	2017	75,1	2022
ЗІНЬКІВ [5321310100]	2013	1187,3	2018
ГУСАКИ [5321310103]	2020	34,6	2025
ДУБІВКА [5321310105]	2020	68,1	2025
ПИЛИПЕНКИ [5321310107]	2020	147,5	2025
СИВЕРИНІВКА [5321310109]	2020	205,1	2025
ХМАРІВКА [5321310111]	2020	82,9	2025
		17151,18	

**Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту  
зінківської територіальної громади**

СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗІГДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО БЕЗ ІНДЕКСАЦІЇ НА РІК ПРОВЕДЕННЯ	З ІНДЕКСАЦІЄЮ СТАНОМ НА РІК ПОДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПУНКТУ, грн/кв. м.
СЕЛО	ВЕЛИКА ПАВЛІВКА	928,3	1468	113,78	113,78
СЕЛО	ФЕДОРІВКА	31,2	11	67,98	67,98
СЕЛО	ЧОРНЯКИ	67,2	20	74,5	74,5
СЕЛО	ПЕТРО-ГАННІВКА	11	2	53,78	53,78
СЕЛО	ПИШНЕНКИ	432,83	578	93,00	93,00
СЕЛО	САРАНЧІВКА	197,79	191	72,14	72,14
СЕЛО	ТИМЧЕНКИ	56,4	28	54,96	54,96
СЕЛО	ВАСИЛЬКОВЕ	55,00	14	73,3	73,3
СЕЛО	ДОВБНІВКА	22,1	15	58,18	58,18
СЕЛО	МАНИЛІВКА	57,3	48	79,14	79,14

**Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту  
зінківської територіальної громади**

СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО БЕЗ ІНДЕКСАЦІЇ НА РІК ПРОВЕДЕННЯ	З ІНДЕКСАЦІЄЮ СТАНОМ НА РІК ПОДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПУНКТУ, грн/кв. м.
СЕЛО	ОДРАДІВКА	88,2	14	76,14	76,14
СЕЛО	ХРИПКИ	75,1	29	79,28	79,28
СЕЛО	ЩЕНКІВКА	50,8	8	84,66	84,66
СЕЛО	ПЩАНКА	60,8	42	96,38	96,38
СЕЛО	ПІДОЗІРКА	259,5	171	101,9	101,9
СЕЛО	МИКОЛАЇВКА	158,11	107	98,62	98,62
СЕЛО	ШЕВЧЕНКИ	100,2	115	98,96	98,96
СЕЛО	КИРИЛО- ГАННІВКА	172,5	425	106,48	106,48
СЕЛО	ДОВЖИК	271,04	349	115,84	115,84
СЕЛО	СТАРА МИХАЙЛІВКА	39,8	5	76,02	76,02
СЕЛО	СТУПКИ	173,4	176	110,94	110,94

**Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту  
зінківської територіальної громади**

СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО БЕЗ ІНДЕКСАЦІЇ НА РІК ПРОВЕДЕННЯ	З ІНДЕКСАЦІЄЮ СТАНОМ НА РІК ПОДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПУНКТУ, грн/кв. м.
СЕЛО	ПІРКИ	486,5	376	92,12	92,12
СЕЛО	ТАРАСІВКА	708,6	619	105,3	105,3
СЕЛО	БОБРІВНИК	443,22	515	80,5	80,5
СЕЛО	АРТЕЛЯРЩИНА	236,64	284	105,06	105,06
СЕЛО	БУДКИ	25,8	1	70,04	70,04
СЕЛО	ЛАГОДИ	52,6	27	80,76	80,76
СЕЛО	БІРКИ	806,74	866	110,7	110,7
СЕЛО	ТРОЯНІВКА	106,5	31	83,24	83,24
СЕЛО	ЦВІТОВЕ	41,3	0	66,5	66,5

**Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту  
зінківської територіальної громади**

СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО БЕЗ ІНДЕКСАЦІЇ НА РІК ПРОВЕДЕННЯ	З ІНДЕКСАЦІЄЮ СТАНОМ НА РІК ПОДАВАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПУНКТУ, грн/кв. м.
СЕЛО	МОРОЗИ	34,3	0	69,88	69,88
СЕЛО	СТРІЛЕВЩИНА	9,4	0	63,62	63,62
СЕЛО	ГАЛІЙКА	104,49	13	73,34	73,34
СЕЛО	ШКУРПЕЛИ	98,5	28	79,22	79,22
СЕЛО	ПОКРОВСЬКЕ	271,87	477	120,58	120,58
СЕЛО	ВАСИЛЕ- УСТИМІВКА	202,7	149	116,58	116,58
СЕЛО	НОВОСЕЛІВКА	259,62	378	115,68	115,68
СЕЛО	ГРИШКИ	65,7	38	60,24	60,24
СЕЛО	ДУБ'ЯНЩИНА	81,1	44	85,5	85,5
СЕЛО	СТАВКОВЕ	171,8	449	118,44	118,44
СЕЛО	АРСЕНІВКА	90,3	122	87,26	87,26
СЕЛО	ДАМАСКА	147,04	173	100,52	100,52



**Вартість одного квадратного метра земель населеного пункту  
зінківської територіальної громади**

СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО БЕЗ ІНДЕКСАЦІЇ НА РІК ПРОВЕДЕННЯ	З ІНДЕКСАЦІЄЮ СТАНОМ НА РІК ПОДАВАННЯ ІНФОРМАЦІЇ ПУНКТУ, грн/кв. м.
СЕЛО	МИХАЙЛІВКА	43,4	0	83,22	83,22
СЕЛО	ДЕЙКАЛІВКА	679,8	336	136,54	136,54
МІСТО	ЗІНЬКІВ	1122,22	9980	143,50	143,50

**Коефіцієнти, які характеризують функціональне  
використання земельної ділянки (Кф)**

Код КВЦПЗ		Земельна ділянка	Кф
розділ	підрозділ		
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1,0
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	0,7
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	1,0
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	2,5

	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	1,0
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
Секція В	Землі житлової та громадської забудови		
02	Землі житлової забудови		
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09, 02.10 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1,5

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

**МКР 601 БЗ. 66**

Арк.

117

	02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5
03	Землі громадської забудови		
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	0,7
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	2,5
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	
03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для		

		здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,7
	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	2,5
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,5
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,7
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	2,0
Секція С	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення		
04	Землі природно-заповідного фонду		
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	0,5
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	

	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	
05	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення	0,5
Секція D	Землі оздоровчого призначення		
06	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	0,5
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01-06.03 та для збереження і	

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

**МКР 601 БЗ. 66**

Арк.

120

		використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Е	Землі рекреаційного призначення		
07	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	0,5
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01-07.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Г	Землі історико-культурного призначення		
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	0,5
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01-08.03 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н	Землі лісогосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1,0

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

**МКР 601 БЗ. 66**

Арк.

121



	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01-09.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
Секція І	Землі водного фонду		
10	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	0,5
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	0,5
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	0,65
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	0,5
	10.06	Для сінокосіння	1,0
	10.07	Для рибогосподарських потреб	1,2
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	0,5
	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	0,7
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	0,65
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	0,5

	10.12	Для цілей підрозділів 10.01-10.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		
11	Землі промисловості		
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами	1,2
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	1,2
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0,65
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01-11.04 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
12	Землі транспорту		
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,0
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	
	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд	

Зм.	Лист	№ докум.	Підпис	Дата

**МКР 601 БЗ. 66**

Арк.

123

		річкового транспорту	
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	2,5
13	Землі зв'язку		
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,2
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	

	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01-13.03, 13.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	0,5
	13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	
14	Землі енергетики		
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,65
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01-14.02 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5
15	Землі оборони		
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України	0,5
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	

	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших створених відповідно до законів України військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01-15.07, 15.09, 15.10 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
	15.09	Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,5
	15.10	Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції України, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	0,5
Секція К	Землі запасу, резервного фонду та загального користування		
16	16.00	Землі запасу	0,1
17	17.00	Землі резервного фонду	
18	18.00	Землі загального користування	0,5
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00-18.00 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду	0,5