

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ ТА ЕКОЛОГІЇ
КАФЕДРА ГЕОЕКОЛОГІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ**

«Допущено до захисту» протокол засідання
кафедри ГЕЗ
№ 6 від « 29 » січня 2025 року
Зав. кафедрою ГЕЗ
к.с.-г.н, доцент _____ Максим ГАНЧУК

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

СВО «Магістр»
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» зі
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
(освітній ступень, ОПП, спеціальність)

**на тему: Нормативна грошова оцінка земель на території с.Верхівка
копайгородської територіальної громади Жмеринського району Вінницької
області**

25 ГЗ Д 002 000000 ПЗ

Виконала: студентка 21 МБГЗ групи

Горлова К.О.
(прізвище та ініціали)

Консультант з ОП: к.т.н., доцент

Михайло ЗОРЯ

Керівник: д.т.н., професор

Віктор СИДОРЕНКО

Нормоконтроль к.т.н., доцент
(науковий ступінь, (підпис)
вчене звання)

Ольга МАЗИКІНА
(прізвище та ініціали)

Запоріжжя – 2025 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Інститут або факультет агротехнологій та екології
Кафедра геоекології і землеустрою
(назва кафедри)
Ступінь вищої освіти Магістр
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»
(шифр і назва)
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри ГЕЗ
к.с.-г.н., доцент Максим ГАНЧУК
(підпис) (ініціали та прізвище)

«18» жовтня 2024 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студентці Горловій Катерині Олександрівні
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи **Нормативна грошова оцінка земель на території с.Верхівка копайгородської територіальної громади Жмеринського району Вінницької області**

керівник роботи д.т.н., професор Сидоренко Віктор Дмитрович
(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові)

затверджені наказом Ректора університету від «22» жовтня 2024 р. № 505-С

2. Строк подання студентом роботи «25» січня 2025 р.

3. Вихідні дані до роботи дані відділу статистики.

4. Перелік питань, які потрібно розробити: теоретичні основи нормативної грошової оцінки; нормативна грошова оцінка земельних ділянок в межах населеного пункту с. Верхівка; охорона природи; охорона праці в галузі.

5. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки	10.10.2024	10.10.2024

6. Дата видачі завдання

10.10.2024 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи (місяць)	Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом)
Розділ 1 Теоретичні основи нормативної грошової оцінки	Вересень	Виконано
Розділ 2 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в межах населеного пункту с. Верхівка	Жовтень	Виконано
Розділ 3. Охорона природи	Листопад	Виконано
Розділ 4 Охорона праці в галузі	Грудень	Виконано
Висновки	Січень	Виконано

Студентка

Керівник роботи

_____.
(підпис)

(підпис)

К.О. Горлова

(ініціали та прізвище)

В.Д. Сидоренко

(ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Горлова К.О. Нормативна грошова оцінка земель на території с.Верхівка копайгородської територіальної громади Жмеринського району Вінницької області. – Кваліфікаційна робота. Кафедра геоecології і землеустрою. – Запоріжжя, Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, 2025.

Текст викладений на 83 сторінках, 8 таблиць, 6 додатків, 15 посилань на використану літературу та інтернет джерела.

Грошова оцінка земель населених пунктів сприяє створенню сприятливих економічних умов, забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та впливає на механізми регулювання земельних відносин. Нормативна грошова оцінка земель відіграє ключову роль у системі управління земельними ресурсами, а точність визначення вартості землі є важливим чинником ефективності податкової системи. Достовірна оцінка землі дає змогу органам державної влади приймати більш обґрунтовані рішення у сфері землекористування.

Мета: розглянути методіку проведення нормативної грошової оцінки земель (з врахуванням змін до неї), вивчити, опрацювати і систематизувати необхідні первинні документи та провести нормативну грошову оцінку на території с.Верхівка Копайгородської територіальної громади Жмеринського району Вінницької області.

Ключові слова: нормативна грошова оцінка, оціночні райони, базова вартість, категорії земель, коефіцієнти K_{m1} , K_{m2} ..., районування території, цільове призначення земельної ділянки, капіталізований рентний дохід, Держгеокадастр

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ.....	8
1.1 Теорія нормативної грошової оцінки	8
1.2. Нова методика нормативної грошової оцінки	13
1.3. Зміни у визначенні нормативної грошової оцінки.....	20
РОЗДІЛ 2 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ С. ВЕРХІВКА.....	33
2.1 Загальні відомості та характеристика сучасного стану об'єкта оцінки	33
2.2 Нормативно – правова база та визначення факторів, що впливають на розрахунок коефіцієнтів	34
2.3 Принципи районування території та розрахунок коефіцієнтів.....	38
РОЗДІЛ 3. ОХОРОНА ПРИРОДИ	51
РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА ПРАЦІ В ГАЛУЗІ	56
ВИСНОВОК.....	62
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	64
ДОДАТКИ.....	66

ВСТУП

Відродження інституту земельної власності, формування ринку землі та запровадження ефективного механізму регулювання земельних відносин неможливі без об'єктивної та законодавчо обґрунтованої оцінки земельних ділянок.

Оцінка землі є важливим елементом державного земельного кадастру. Останніми роками в Україні відбулося значне вдосконалення правової бази оцінювання земель, а також розроблено сучасні науково-методичні підходи до цього процесу. Велике значення має запозичення досвіду країн із розвиненою ринковою економікою, особливо щодо методів визначення ринкової вартості земельних ділянок.

Грошова оцінка земель населених пунктів сприяє створенню сприятливих економічних умов, забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та впливає на механізми регулювання земельних відносин. Нормативна грошова оцінка земель відіграє ключову роль у системі управління земельними ресурсами, а точність визначення вартості землі є важливим чинником ефективності податкової системи. Достовірна оцінка землі дає змогу органам державної влади приймати більш обґрунтовані рішення у сфері землекористування.

Одним із актуальних питань залишається реформування методики проведення нормативної грошової оцінки земель з метою її вдосконалення та адаптації до ринкових умов. Модифікація методичних підходів є необхідною для захисту прав землевласників і землекористувачів, а також для забезпечення державних інтересів та підтримки підприємницької діяльності.

Основні завдання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів включають:

- узагальнення та систематизацію даних щодо останнього проведення нормативної грошової оцінки земель у кожному населеному пункті України, визначення середньої вартості землі, дати та номера рішення місцевої ради про затвердження технічної документації, розрахункової площі населеного пункту,

чисельності його населення, кошторисної вартості робіт, а також регіональних і зональних коефіцієнтів оцінки;

- забезпечення розробників технічної документації необхідними матеріалами для аналізу отриманих результатів, що дасть змогу порівнювати оцінку земель однотипних населених пунктів у різних регіонах та підвищить якість виконання оцінювальних робіт, запобігаючи штучному завищенню чи заниженню вартості земель;

- надання органам місцевого самоврядування можливості аналізувати та прогнозувати економічний ефект від нормативної грошової оцінки земель у контексті наповнення місцевих бюджетів залежно від року її проведення;

- забезпечення відкритого доступу до результатів нормативної грошової оцінки земель населених пунктів для громадськості.

У межах дипломного проєкту розглянуто методика проведення нормативної грошової оцінки земель, з урахуванням актуальних змін, опрацьовано та систематизовано необхідні первинні документи, а також здійснено оцінку земель на території села Верхівка Копайгородської територіальної громади Жмеринського району Вінницької області.

Інформаційною базою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок слугували такі джерела:

- дані, надані Копайгородською селищною радою;
- відомості про чисельність населення згідно з даними Держстату станом на 1 січня року, що передуює оцінюванню;
- проєкт формування території та встановлення меж Копайгородської ОТГ;
- технічний звіт щодо коригування матеріалів великомасштабного обстеження ґрунтів;
- шкали бонітування ґрунтів Вінницької області та інша технічна документація.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

1.1 Теорія нормативної грошової оцінки

Оцінка земель в Україні регулюється відповідно до положень Конституції України, Земельного кодексу України, а також законів «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» і «Про оцінку земель». Додатково цю сферу врегульовують інші нормативно-правові акти, що визначають процедури проведення оцінки земель, порядок організації та виконання земельно-оціночних робіт, вимоги до складу, змісту та затвердження технічної документації і звітів з грошової оцінки земельних ділянок.

Об'єктами оцінки є території адміністративно-територіальних одиниць або їх окремі частини, оціночні райони та зони, земельні ділянки чи їхні сукупності, а також права на землю, включаючи земельні частки (паї), у межах території України.

Процес оцінки земель базується на ключових принципах:

- **дотримання законності** – відповідність оцінки вимогам законодавства та нормативно-правових актів;
- **єдності методології** – застосування узгоджених стандартів і методів оцінювання;
- **безперервності** – регулярне оновлення даних про вартість земель;
- **відкритості** – доступність результатів оцінки для зацікавлених сторін;
- **рівності суб'єктів оцінки** – забезпечення однакових прав та можливостей для всіх учасників процесу.

Оцінка земель охоплює розробку та вдосконалення нормативно-методичного забезпечення, навчальну діяльність у сфері землеустрою, ліцензування робіт із землеустрою та земельної оцінки, створення документації з оцінки земель та її внесення до Державного земельного кадастру. Крім того, вона передбачає проведення державної експертизи технічної документації, її затвердження, надання

консультаційних послуг та інші заходи, спрямовані на ефективне використання земельних ресурсів.

У системі управління земельними ресурсами особлива увага приділяється їх раціональному використанню та охороні. Це досягається завдяки збору та аналізу кількісних і якісних характеристик земель, що включають геодезичні знімання, природно-сільськогосподарське районування, класифікацію ґрунтів та оцінку земельних ресурсів. Центральним інструментом цього процесу є державний земельний кадастр, який охоплює всі адміністративно-територіальні рівні й містить інформацію про реєстрацію земельних ділянок, землевласників і землекористувачів, облік площ і якісних характеристик земель, бонітування ґрунтів, економічну та нормативну грошову оцінку земель.

Запровадження в Україні єдиної системи земельного кадастру, що містить інформацію про правовий статус земель, їх розподіл між власниками та користувачами, категорії земель, їхню якість і господарську цінність, стало важливим кроком у розвитку земельно-оціночних робіт. У результаті цього процесу бонітування ґрунтів визначилося як метод порівняльної оцінки їхньої родючості за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур, тоді як економічна оцінка земель почала розглядатися як визначення їхньої цінності як природного ресурсу та виробничого активу в аграрному секторі.

Результати оцінки земель, що відображають їхню продуктивність, ефективність використання та дохідність, слугують основою для вирішення низки ключових завдань:

- **Максимальне використання потенціалу земельних ресурсів** з метою підвищення рівня суспільного виробництва.
- **Раціональний розподіл земель між галузями економіки**, з урахуванням пріоритетного використання родючих угідь у сільському господарстві.
- **Аналіз втрат аграрного сектору** у разі вилучення продуктивних земель для несільськогосподарських потреб.

- **Оцінка земель як складової природних ресурсів** та визначення їхнього значення для агропромислового комплексу.
- **Розрахунок штрафів за порушення земельного законодавства** на основі державного контролю за використанням і охороною земель.
- **Розробка оптимальних схем розміщення та спеціалізації сільськогосподарського виробництва**, що сприяють ефективному використанню земель та зменшенню виробничих витрат.
- **Виділення земельних ділянок для фермерських господарств** відповідно до середніх показників оцінки земель у конкретному регіоні.
- **Аналіз ефективності використання земель** та оцінка господарської діяльності сільськогосподарських підприємств і виробничих підрозділів.
- **Планування обсягів сільськогосподарського виробництва** на основі оцінки земель та інших ресурсів для створення рівних економічних умов у господарствах, що функціонують у різних природно-кліматичних зонах.
- **Економічне обґрунтування проектів землеустрою**, включаючи організацію угідь та сівозмін, що сприяє концентрації посівів на екологічно придатних територіях.
- **Регулювання земельних відносин** у процесі передачі земель у власність, спадкування, заставу, дарування, купівлі-продажу, оренду, визначення ставок плати за землю, ціноутворення, оцінки земельних часток (паїв) та здійснення операцій з ними.
- **Формування територій фермерських господарств** з урахуванням економічної доцільності.
- **Визначення розміру плати за землю** залежно від її якісних характеристик та місцезнаходження.
- **Стимулювання раціонального та збалансованого використання земельних ресурсів**, а також реалізація заходів з їхньої охорони.

У процесі наукових і практичних досліджень, що стосуються бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, відбувалося уточнення їхніх завдань і змісту як складових частин земельного кадастру. Проведення цих оцінок різними установами за відмінними методиками засвідчило, що їхні цілі та сфери застосування значною мірою збігаються (аналіз, планування, розміщення, спеціалізація тощо).

З огляду на це, бонітування ґрунтів та економічну оцінку земель доцільно розглядати як єдиний процес – оцінку земель. Залежно від мети та методів проведення, вона поділяється на три основні види: бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель і грошову оцінку земельних ділянок, яка, у свою чергу, буває нормативною або експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита під час міни, спадкування чи дарування землі, обчислення орендної плати за державні та комунальні земельні ділянки, розрахунку втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також для розробки економічних механізмів стимулювання раціонального використання й охорони земельних ресурсів.

Проведення цієї оцінки регулюється державними стандартами, нормами й правилами. Вона здійснюється не рідше ніж раз на 5–7 років для земель сільськогосподарського призначення та раз на 7–10 років для земель несільськогосподарського використання. Виконання таких робіт покладається на юридичні особи, що мають відповідні ліцензії на здійснення землеустрою.

Нормативна грошова оцінка відіграла важливу роль у процесі паювання земель, які були передані у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям. У сучасних умовах реформування аграрного сектору її значення лише зросло, оскільки виникла потреба у визначенні вартості окремих земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні сільськогосподарських товаровиробників. Для вирішення цього питання необхідне впровадження оновлених методичних підходів, які враховують сучасні економічні реалії.

З часу останньої нормативної грошової оцінки земель в Україні відбулися значні зміни в аграрному секторі: змінилася структура виробництва, зросла різноманітність форм господарювання. Це зумовлює необхідність актуалізації нормативної оцінки земель та її приведення у відповідність до сучасних економічних умов. У зв'язку з цим було запропоновано нові методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення із застосуванням сучасних інформаційних технологій.

Запровадження контролю та обліку якісних і кількісних характеристик земель, впровадження приватної власності на земельні ділянки та використання платної основи землекористування вимагають ефективного економічного механізму регулювання земельних відносин. Одним із його ключових елементів є грошова оцінка земель населених пунктів. Вона дозволяє органам місцевого самоврядування ефективно реалізовувати свої повноваження у сфері землекористування, сприяє формуванню фінансової бази місцевих бюджетів та впровадженню плати за землю як важливого джерела надходжень.

Грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до чинного законодавства України і спрямована на створення ефективних умов для регулювання земельних відносин під час передачі земель у власність, спадкування, заставу, дарування, купівлі-продажу, оренди, а також для визначення ставок земельного податку та формування механізмів ціноутворення.

На відміну від оцінки сільськогосподарських земель, оцінка земель населених пунктів базується на розширеній методології, що враховує численні коригувальні коефіцієнти. До них належать цільове використання землі, щільність забудови, рівень попиту, потенційна рентабельність після забудови, розташування відносно історичного центру, наявність комунікацій та розвиненість інфраструктури. Усі ці фактори суттєво впливають на ринкову вартість земельних ділянок і визначають їхню інвестиційну привабливість.

Процес грошової оцінки земель населеного пункту здійснюється поетапно. Спершу визначається базова вартість 1 м² у межах економіко-планувальних зон, а на фінальному етапі розраховується вартість 1 м² конкретної земельної ділянки з урахуванням її функціонального призначення та впливу місцевих факторів.

Для проведення грошової оцінки використовуються такі інформаційні джерела: дані інвентаризації земель, проєкт встановлення меж населеного пункту, результати ґрунтових обстежень, матеріали економічної оцінки та бонітування ґрунтів, земельно-облікова документація, генеральний план забудови, а також статистичні та нормативні показники витрат на облаштування території.

Основою для визначення грошової оцінки є капіталізований рентний дохід, що формується під впливом місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва й розселення. На цей показник також впливають природні, історико-культурні, екологічні чинники, рівень розвитку інженерної інфраструктури та благоустрій території.

Результати грошової оцінки земель населеного пункту є частиною єдиної національної системи розрахунку плати за землю. Вони застосовуються для визначення вартості розпайованих сільськогосподарських земель, а також стартової ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що виставляються на аукціони.

1.2. Нова методика нормативної грошової оцінки

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок зазнала оновлення. У Законі України "**Про землеустрій**" було запроваджено визначення меж територіальної громади, а з **26 листопада 2021 року**, відповідно до змін у **ЗУ № 1423**, набув чинності новий вид землевпорядної документації – **проєкт землеустрою щодо встановлення меж територіальної громади**, який передбачений **статтею 461** цього закону.

Попри оновлення законодавчої бази, основні принципи та формула розрахунку **нормативної грошової оцінки (НГО)** залишилися фактично незмінними.

Щоб зрозуміти сутність НГО, необхідно визначити її значення та вплив на місцеві бюджети. Відповідно до Закону України "**Про оцінку земель**", **нормативна грошова оцінка** – це капіталізований рентний дохід, отриманий із земельної ділянки та розрахований за встановленими нормативами. Величина НГО безпосередньо визначає розмір земельного податку та орендної плати за земельні ділянки, що розташовані в межах територіальних громад. Таким чином, від показників НГО залежить обсяг надходжень до місцевого бюджету у вигляді податкових платежів і орендних зборів.

Раніше нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок проводилася за трьома окремими підходами.

Перший стосувався земель, розташованих у межах населених пунктів. Оцінка здійснювалася на основі базової вартості 1 м², визначеної окремою документацією, після чого, з використанням відповідних коефіцієнтів, можна було розрахувати НГО для будь-якої земельної ділянки в межах населеного пункту. Повторне проведення оцінки для таких територій вимагалось не рідше ніж раз на **5–7 років**.

Другий підхід застосовувався до земель **сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів**. Відповідно до **Постанови КМУ № 105 від 7 лютого 2018 року**, було проведено загальнонаціональну НГО таких земель, а з **1 січня 2019 року** її результати почали враховуватися. Спочатку передбачалося, що повторна оцінка здійснюватиметься на регулярній основі. Однак **5 січня 2021 року** набрала чинності **Постанова КМУ № 6**, яка дозволила проводити НГО для окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Як і у випадку земель у межах населених пунктів, повторне оцінювання сільськогосподарських земель мало проводитися не рідше ніж раз на **5–7 років**.

Третій підхід стосувався земель за межами населених пунктів, що не належать до сільськогосподарських. Для кожної такої ділянки НГО розроблялася індивідуально, а відповідно до Закону України "Про оцінку земель", повторна оцінка мала проводитися не рідше ніж раз на 7–10 років.

Згідно з новою методикою громадам буде достатньо замовити єдину нормативну грошову оцінку для всієї території громади, а отримати значення НГО для конкретної земельної ділянки можна буде на основі даних, внесених до Державного земельного кадастру, без потреби у додаткових розрахунках.

Це є ключовою зміною в оновленій методиці, яка значно спрощує процедуру оцінки, зменшує складність розрахунків і усуває необхідність багаторазового оцінювання різних категорій земель. Окрім цього, більшість необхідних параметрів уже закладені у Постанові КМУ № 1147, що оптимізує процес визначення вартості земельних ділянок.

Формула нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок виглядає так:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні}, \quad (1)$$

де: - **Цн** – нормативна грошова оцінка земельної ділянки;

- **Пд** – площа земельної ділянки (м²);

- **Нрд** – норматив капіталізованого рентного доходу на одиницю площі;

- **Км1** – коефіцієнт впливу великих міст;

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

- **Км3** – коефіцієнт впливу радіаційного забруднення;

- **Км4** – коефіцієнт зональних факторів місця розташування земельної ділянки;

- **Кцп** – коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки;

- **Кмц** – коефіцієнт, що враховує особливості використання земель у межах їх основного цільового призначення;

- **Кні** – коефіцієнт індексації.

Більшість коефіцієнтів можна знайти у додатках до **Постанови КМУ № 1147**, проте окремі з них, такі як **Км4**, потрібно розраховувати індивідуально для кожного оціночного району. Методика оцінки земель сільськогосподарського призначення суттєво не змінилася, тому її детальний аналіз не проводиться.

Нормативний капіталізований рентний дохід (**Нрд**) визначається відповідно до **додатка 1 Постанови КМУ № 1147** та залежить від чисельності населення адміністративного центру територіальної громади (ТГ). Наприклад, у населених пунктах з населенням менше ніж **0,2 тис. осіб** значення **Нрд** становить **58 грн/м²**, тоді як у містах із понад **1 500 тис. осіб** – **1 302 грн/м²**.

Розрахунки НГО за оновленою методикою ґрунтуються на показниках, отриманих за попередніми підходами. Це означає, що нова методика базується на вже напрацьованому досвіді та даних, зібраних протягом тривалого часу.

Однак деякі коефіцієнти можуть істотно впливати на підсумковий розрахунок НГО як для земель у межах населених пунктів, так і за їхніми межами. Зокрема, **Кцп** (коефіцієнт цільового призначення земельної ділянки). У **додатку до Постанови** (активне посилання) можна переглянути співвідношення коефіцієнтів цільових призначень у старій та новій методиках. Основні зміни відображені в **таблиці 1**.

Крім того, слід зазначити, що відповідно до **Постанови КМУ № 821 від 28 липня 2021 року**, **Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок** визначається згідно з **додатком 59** цієї **Постанови**. Він суттєво відрізняється від попереднього класифікатора, затвердженого **Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23 липня 2010 року**, який втратив чинність після впровадження нового документа.

Однією з ключових змін у класифікаторі є **відсутність секції "К"**, яка раніше охоплювала **землі запасу, резервного фонду та загального користування**. Відтепер такі землі розподілені між іншими категоріями. Також з'явилися **нові види цільового призначення** земельних ділянок, наприклад, для **розміщення та експлуатації установ виконання покарань (03.18)** або для **місць поховання (07.09)**. У таблиці-

класифікаторі можна переглянути всі зміни, а ключові оновлення представлені в **таблиці 1**.

Варто зауважити, що зниження певного коефіцієнта (наприклад, удвічі для земель транспорту) **не означає автоматичного зменшення НГО вдвічі**. Оскільки нова методика відрізняється від попередніх, остаточна оцінка земельної ділянки залежить від багатьох факторів, що взаємодіють між собою в процесі розрахунку.

Оновлена методика нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок передбачає зміну підходів до визначення основних коефіцієнтів, які впливають на оцінку вартості землі.

Одним із ключових показників є коефіцієнт **Кмц**, який враховує особливості використання земельної ділянки залежно від її категорії та цільового призначення. Для його визначення існують три додатки: для земель у межах населених пунктів, поза їх межами, а також для земель оздоровчого та історико-культурного призначення.

Для більшості категорій земель за межами населених пунктів значення цього коефіцієнта встановлюється на рівні області. Наприклад, у **Кіровоградській області** Кмц становить **0,7**, тоді як у **Харківській та Житомирській – 1,19**. Для земельних ділянок у межах населених пунктів коефіцієнти також встановлюються по областях, проте з урахуванням чисельності населення адміністративного центру громади. Наприклад, для населених пунктів Волинської області з населенням **менше ніж 0,2 тис. осіб** Кмц становить **0,645**, тоді як у Житомирській області – **1,174**. Якщо чисельність населення коливається **від 0,2 до 0,5 тис. осіб**, то Кмц у Волинській області становить **0,599**, у Житомирській – **1,287**.

Громадам необхідно самостійно аналізувати та впроваджувати оновлені механізми розрахунку НГО, оскільки це безпосередньо впливає на доходи місцевого бюджету. Основними проблемами у цьому контексті залишаються:

- земельні ділянки, для яких НГО не було проведено;
- землі, що не сформовані у окремі ділянки.

Якщо нормативна оцінка відсутня, **Податковий кодекс України** передбачає розрахунок земельного податку на основі вартості ріллі в області. Податкові ставки:

- **не більше 5 %** для звичайних земель;
- **не більше 0,1 %** для лісових угідь;
- **орендна плата – не більше 12 %**.

Вартість ріллі в різних регіонах суттєво відрізняється. Наприклад, у **Житомирській області** вона становить **21 411 грн/га**, а в **Черкаській – 33 646 грн/га**.

Для Черкаської області податок розраховується так:

$33646 \times 5\% = 1682,3 \text{ грн/га}$, або $0,17 \text{ грн/м}^2$
 $33646 \times 5\% = 1682,3 \text{ грн/га}$, або $0,17 \text{ грн/м}^2$

Після проведення НГО вартість 1 м² може зрости у кілька разів, що значно збільшить надходження до бюджету громади.

Після впровадження єдиної нормативної оцінки земель для всієї громади важливим залишається питання **несформованих земельних ділянок**. Цю проблему можна вирішити шляхом проведення **інвентаризації земель** та формування окремих ділянок, які одразу отримають нормативну оцінку.

10 листопада 2021 року набула чинності **Постанова КМУ № 1147**, яка затвердила **Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок**. Відповідно до оновлених норм:

- змінено підхід до розрахунку коефіцієнта цільового призначення землі (Кцп);
- визначення цього коефіцієнта здійснюється виключно за додатком 8 Методики;
- у разі відсутності відомостей про земельну ділянку в **Державному земельному кадастрі (ДЗК)** не передбачено жодних підвищених коефіцієнтів.

Додатково, **6 липня 2022 року** набрала чинності **Постанова КМУ № 753**, яка запровадила **автоматичне** формування витягів із технічної документації з НГО через

програмне забезпечення ДЗК. Відтепер **КмЗ** розраховується **автоматично** відповідно до реальних параметрів земельної ділянки.

Розбіжності у значеннях **КмЗ**, отриманих за допомогою сторонніх програм та програмного забезпечення ДЗК, можуть спричинити невідповідність у розрахунках НГО. Це пов'язано з тим, що **ГІС-технологія ДЗК** забезпечує більш точний аналіз просторових даних, ніж сторонні програмні продукти.

Грошова оцінка земель у населених пунктах базується на **порівняльній вартості території** та її **придатності для забудови**. Вона враховує:

- інженерно-будівельні характеристики земельної ділянки;
- наближеність до соціальної та транспортної інфраструктури;
- екологічний стан території;
- попереднє використання земельної ділянки.

У межах великих міст оцінка може поширюватися не лише на офіційно визначені межі населеного пункту, а й на прилеглі території, що мають **тісні соціально-економічні зв'язки з містом**.

Методика нормативної оцінки базується на **рентному підході**, згідно із Законом України "**Про плату за землю**". Рентний дохід формується завдяки:

- рівню розвитку інфраструктури;
- вигідному розташуванню земельної ділянки відносно ринків праці, сировини та збуту продукції.

Розрахунок вартості робіт із НГО здійснюється відповідно до **Постанови Верховної Ради України № 999-XIV від 16 липня 1999 року**. Виконання робіт має **договірний характер**, а їхня вартість узгоджується через **протокол погодження**.

Під час проведення оцінки враховуються такі фактори:

- витрати на оцінку земельних ділянок;
- характеристики населеного пункту або земельної ділянки;
- прямі витрати (зарплата фахівців, витрати на матеріали, використання технологій);

- особливі умови (терміновість, комплексність, цифровізація процесу).

Враховуючи велику кількість підприємств, які займаються грошовою оцінкою земель, доцільно розробити **єдині базові тарифи** для виконання робіт із НГО. Це дозволить забезпечити **ефективне використання бюджетних коштів** та **спростити механізм оцінки** земельних ділянок.

1.3. Зміни у визначенні нормативної грошової оцінки

Нормативна грошова оцінка (НГО) землі відіграє важливу роль у визначенні розміру земельного податку та орендної плати за використання земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності. Враховуючи це, запровадження нової методики розрахунку НГО мало б привернути значну увагу представників бізнесу, оскільки напряду впливає на фінансові витрати підприємств і місцевих громад. Проте ці зміни залишилися майже непоміченими та не набули широкого розголосу навіть серед профільних економічних і ділових медіа.

Аналізуючи положення нової Методики визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 1147, яка набула чинності 10 листопада 2021 року, можна виділити низку позитивних змін. Одним із ключових нововведень стало впровадження єдиного підходу до визначення НГО для всіх категорій земель, що суттєво спрощує процес оцінки та забезпечує прозорість розрахунків.

До набуття чинності цієї методики в Україні використовувалися різні підходи до оцінки, які діяли ще з середини 90-х років і передбачали окремі правила для кожної категорії земель. Зокрема, існували окремі методики для оцінки:

- земель у межах населених пунктів;
- земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів;
- земель сільськогосподарського призначення.

Однак із 10 листопада 2021 року в Україні почала діяти уніфікована методика, що охоплює всі земельні ділянки незалежно від їхнього місцезнаходження, тобто як у межах населених пунктів, так і поза ними.

Ще одним важливим аспектом реформи стало впровадження єдиного базового показника для визначення НГО – нормативу капіталізованого рентного доходу. Відтепер цей показник використовується для оцінки земель житлової та громадської забудови, рекреаційних територій, промислових зон, земель транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших категорій. Крім того, він поширюється і на земельні ділянки, що не мають чітко визначеного цільового призначення.

Розрахунок цього показника базується виключно на статистичних даних щодо чисельності населення у населеному пункті, який є адміністративним центром територіальної громади. Це означає, що всі населені пункти, які відносяться до однієї групи за чисельністю населення, матимуть однаковий норматив капіталізованого рентного доходу. Такий підхід дозволяє стандартизувати процедуру оцінки та забезпечити більш справедливий і прозорий механізм визначення вартості земельних ресурсів.

Фактично це означає, що норматив капіталізованого рентного доходу буде однаковим для всіх населених пунктів та територій громад, які належать до однієї категорії відповідно до встановлених демографічних показників. Наприклад, такі міста, як Кривий Ріг, Дніпро та Львів, матимуть однаковий нормативний показник, оскільки всі вони віднесені до групи населених пунктів із чисельністю населення від 500 до 1000 тисяч осіб.

Щодо земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідних територій, земель, призначених для оздоровчих, історико-культурних, лісогосподарських чи водогосподарських потреб, для них використовується окремо визначений норматив капіталізованого рентного доходу відповідно до категорії землі.

Окрім цього, нова методика дозволяє значно скоротити витрати на розробку технічної документації з нормативної грошової оцінки (НГО). Вона охоплює всі

земельні ділянки незалежно від їхньої форми власності та цільового призначення в межах території громади або її окремої частини. Це усуває необхідність складати окремі пакети технічної документації для земель населених пунктів, сільськогосподарських угідь та земель несільськогосподарського призначення поза межами населених пунктів, як це було раніше. Відтепер для всіх категорій земель у межах громади достатньо одного комплекту технічної документації, що суттєво зменшує фінансові та часові витрати на її розробку та затвердження.

Також нова методика скасовує можливість застосування підвищеного коефіцієнта при визначенні НГО для земельних ділянок, інформація про які відсутня в Державному земельному кадастрі. Раніше такий коефіцієнт (Кф), що відображає функціональне використання земельної ділянки, міг застосовуватися відповідно до положень Додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики України № 489 від 25 листопада 2016 року, зареєстрованого в Мін'юсті 19 грудня 2016 року під № 1647/29777. На сьогодні цей документ залишається чинним.

Однак, зважаючи на те, що Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213, втратила чинність з 10 листопада 2021 року, посилання на положення цього Порядку викликає сумніви щодо його правомірності. Це дає підстави для висновку, що підвищений коефіцієнт при здійсненні НГО більше не може застосовуватися, оскільки нова методика його не передбачає.

Також вона не включає у формулу розрахунку нормативної грошової оцінки (НГО) земель коефіцієнт, що визначає функціональне використання земельної ділянки (Кф).

При цьому її впровадження не передбачає обов'язкового затвердження нової НГО для тих територій, де така оцінка вже була здійснена. Відповідно до закону "Про оцінку земель", оновлення НГО має відбуватися з певною періодичністю – не рідше

одного разу на 5–10 років, залежно від місця розташування та цільового призначення земельної ділянки.

Станом на 1 липня 2021 року, за даними Держгеокадастру, в Україні налічувалося 29 721 населений пункт, з яких 15 497 потребували оновлення НГО. Однак це не є наслідком запровадження нової Методики, а викликано завершенням терміну дії попередніх оцінок, які відповідно до законодавчих вимог підлягають оновленню.

Крім того, у постанові Кабінету Міністрів України, якою затверджено нову Методику, чітко зазначено, що технічна документація з НГО земель, затверджена до набрання нею чинності, залишається чинною до моменту ухвалення рішення про її оновлення.

Попри позитивні зміни, нова Методика має й певні недоліки. Зокрема, вона не містить чітко визначеного механізму розрахунку "нормативу капіталізованого рентного доходу", що ускладнює перевірку його обґрунтованості для зацікавлених сторін.

Також визначення НГО земель у межах територіальної громади здійснюється здебільшого на основі даних Держгеокадастру, що значно звужує повноваження органів місцевого самоврядування у цьому процесі. Як наслідок, громади втрачають можливість безпосередньо впливати на розвиток своєї території через економічні механізми регулювання земельних відносин.

Окрім цього, у Методиці передбачені положення, які не сприяють швидкому затвердженню НГО для всієї території громади. Наприклад, пункт 19 дозволяє визначати НГО окремих земельних ділянок за межами населених пунктів ще до затвердження загальної технічної документації з нормативної грошової оцінки земель громади.

Законодавство України включає нормативні акти Міністерства аграрної політики, які регулюють порядок проведення нормативної грошової оцінки (НГО) земель різних категорій, зокрема земель населених пунктів, сільськогосподарського

призначення та несільськогосподарського призначення, що розташовані поза межами населених пунктів. Водночас положення цих актів регулюють правовідносини, аналогічні тим, які охоплює нова Методика, що може спричинити потенційні правові колізії в процесі оцінки земель.

До 10 листопада 2021 року в Україні діяли три окремі методики визначення НГО залежно від призначення земель:

- для земель, розташованих у межах населених пунктів;
- для земель сільськогосподарського призначення;
- для земель несільськогосподарського призначення, що знаходяться за межами населених пунктів.

Існування цих трьох методик вимагало розроблення окремої технічної документації для кожної категорії земель, що призводило до значних розбіжностей у результатах оцінки навіть для сусідніх земельних ділянок. Затверджена Постановою № 1147 Кабінету Міністрів України нова Методика об'єднала ці три підходи в єдиний стандарт, водночас скасувавши попередні нормативні документи, що їх регулювали.

Згідно з оновленими правилами, об'єктами оцінки є всі земельні ділянки, незалежно від їх категорії та форми власності, які розташовані в межах територіальної громади. Відтепер затвердження НГО здійснюватиметься радою громади, що напряду впливатиме на формування місцевих податкових надходжень. Завдяки цьому громади зможуть уникнути необхідності розроблення окремої технічної документації для різних типів земель. Тепер достатньо створити єдиний комплексний документ, що охоплюватиме всі земельні ділянки в межах громади, а сам процес оцінки буде проведено одночасно для всіх категорій земель.

Нова Методика базується на тих самих принципах, що й попередні методики, однак вона передбачає єдину формулу розрахунку НГО, яка об'єднує всі необхідні коефіцієнти та показники, що раніше використовувалися окремо для різних видів земель.

Більшість отриманих результатів оцінки земельних ділянок територіальних громад буде внесено до електронної бази Державного земельного кадастру. Це дасть змогу власникам та користувачам земель швидко отримувати актуальну інформацію про НГО без необхідності проведення додаткових розрахунків чи звернень до спеціалізованих органів.

Нормативна грошова оцінка (НГО) земель сільськогосподарського призначення є ключовим інструментом для визначення вартості землі, хоча її значення не відображає реальної ринкової ціни. На відміну від експертної оцінки, яка враховує поточну ситуацію на ринку, саме НГО є основою для розрахунку податкових платежів.

Зокрема, НГО використовується для:

- обчислення земельного податку (складова плати за землю відповідно до п. 265.1.3 Податкового кодексу України);
- визначення орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності;
- розрахунку єдиного податку для платників 4-ї групи.

Крім того, нормативна грошова оцінка застосовується у таких випадках:

- при встановленні державного мита під час оформлення угод міни, спадкування чи дарування земельних ділянок;
- у процесі оцінки втрат, пов'язаних із вилученням сільськогосподарських або лісових угідь із господарського обігу;
- при визначенні вартості ділянок, площа яких перевищує 50 гектарів, для будівництва спортивних та оздоровчих комплексів;
- як один із параметрів економічного стимулювання раціонального землекористування;
- для бухгалтерського обліку земельних ресурсів.

До жовтня 2019 року земельні ділянки в бухгалтерському обліку враховувалися виключно на підставі експертної оцінки. Однак після внесення змін до Закону України

"Про оцінку земель" (№ 1378 від 11.12.2003) ця вимога була скасована, що дозволило використовувати НГО без додаткової експертизи.

Варто зазначити, що в рамках земельної реформи, яка стартувала 1 липня 2021 року, нормативна грошова оцінка стала базовою вартістю для викупу земельних ділянок, що перебувають у користуванні. Крім того, для продажу сільськогосподарських земель, які були передані у власність пайовикам, до 1 січня 2030 року НГО встановлено як мінімальну допустиму ціну.

Щоб дізнатися НГО конкретної земельної ділянки, можна скористатися одним із таких способів:

- **Замовлення витягу з технічної документації у місцевому відділенні Держгеокадастру.** Це універсальний варіант, який підходить для всіх типів земель, проте потребує особистого візиту та може зайняти певний час.

- **Оформлення витягу через веб-сайт Держгеокадастру.** Така можливість з'явилася у 2019 році, однак вона доступна лише для сільськогосподарських земель. Користувач може подати запит через Публічну кадастрову карту або офіційний сервіс Держгеокадастру. Водночас цей спосіб не поширюється на землі населених пунктів та інші несільськогосподарські території.

- **Перегляд НГО через Довідник Держгеокадастру.** Він містить дані загальнонаціональної оцінки 2018 року, однак через можливі оновлення інформація може бути неточною, особливо якщо місцеві органи провели окрему оцінку конкретної ділянки.

Навіть якщо витяг замовлено онлайн, отримати його необхідно у паперовому вигляді з відповідною печаткою кадастрового реєстру. Термін підготовки документа у всіх випадках становить три робочі дні з моменту подання заявки. Варто зазначити, що витяг надається безкоштовно.

Цей документ видається окремо для кожної земельної ділянки, тому отримати один витяг на всі ділянки, що належать власнику, неможливо.

Якщо з певних причин немає можливості особисто забрати паперовий витяг, можна скористатися електронним повідомленням із сайту Держгеокадастру. Після отримання витягу у паперовому вигляді власник земельної ділянки може подати уточнену податкову декларацію для коригування нарахувань, таких як земельний податок або єдиний податок.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2018 року № 105, було проведено загальнонаціональну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення. У разі, якщо земельна ділянка такого призначення знаходиться за межами населеного пункту й НГО для неї не проводилася, застосовуються середні показники нормативної оцінки для відповідної області, визначені у додатку 1 до наказу Міністерства аграрної політики від 18 грудня 2018 року № 605 (Наказ № 605). Ці дані набрали чинності з 1 січня 2019 року та залишаються актуальними станом на липень 2023 року, що означає їх використання для розрахунків у 2023 році. Очікується, що вони залишатимуться чинними й у 2024 році, оскільки загальнонаціональна оцінка земель проводиться раз на 5–7 років.

Якщо НГО для конкретної земельної ділянки не здійснювалася, можна використовувати дані загальнонаціональної оцінки, які містяться у додатку 1 до Наказу № 605 або у Довіднику показників НГО, що розміщений на веб-сайті Держгеокадастру.

Щоб уникнути необхідності окремого пошуку різних оцінок для рілничих угідь, луків, довголітніх насаджень, сіножатей та пасовищ, рекомендується використовувати Довідник Державної податкової служби за 2020 рік, що містить відповідні дані для земель сільськогосподарського призначення. Його актуальність підтверджена індивідуальною податковою консультацією ДПС від 18 січня 2021 року № 215/ПК/99-00-04-03-03-09. Також існує аналогічний довідник на сайті Держгеокадастру, датований 1 січня 2021 року. Обидва документи містять однакову інформацію, яка охоплює не лише сільськогосподарські землі, а й населені пункти.

Якщо для конкретної земельної ділянки вже була проведена нормативна оцінка, використання довідників не є обов'язковим.

Визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до Методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 року № 1147 (Методика № 1147). Цей документ встановлює правила розрахунку НГО для земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах відповідної територіальної громади.

Органи місцевого самоврядування відповідають за затвердження НГО для всіх земельних ділянок у межах громади, оскільки це безпосередньо впливає на надходження податкових платежів до місцевого бюджету. Запровадження єдиної оцінки для всієї території громади дозволяє значно спростити процес оцінювання, адже більше немає потреби у проведенні окремої оцінки для кожної категорії земель — тепер вона здійснюється одночасно для всіх земельних ділянок.

Методика № 1147 визначає порядок розрахунку нормативної грошової оцінки (НГО) земельних ділянок з урахуванням їх категорії та особливостей використання. Вона охоплює:

- земельні ділянки, що розташовані в межах населених пунктів;
- землі сільськогосподарського призначення;
- землі несільськогосподарського призначення, що знаходяться за межами населених пунктів.

Відповідно до положень Методики № 1147, НГО є комплексним показником, який розраховується шляхом множення площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за 1 квадратний метр. При цьому враховуються такі параметри:

- чисельність населення адміністративного центру територіальної громади, на території якої розташована ділянка;
- відстань громади від великих міст та рівень її інтеграції у їхню зону впливу;

- курортно-рекреаційний статус населеного пункту;
- розташування громади в зоні радіаційного забруднення;
- специфіка розміщення земельної ділянки в межах певної територіальної зони;
- функціональне призначення земельної ділянки згідно з інформацією Державного земельного кадастру.

Фінальний розрахунок НГО враховує індексаційні коефіцієнти, що залежать від часу, який минув з моменту останнього затвердження оцінки. Формула для розрахунку має такий вигляд:

НГО земельної ділянки (за 1 м²) = Площа ділянки (1 м²) × Норматив капіталізованого рентного доходу (за 1 м²) × Добуток індексаційних коефіцієнтів

Для земель сільськогосподарського призначення у період 2019–2022 років загальний індексаційний коефіцієнт становить 1, оскільки 2019 рік був роком затвердження останньої загальнонаціональної НГО.

НГО може бути виражена у гривнях за 1 квадратний метр або у гривнях за гектар, залежно від потреби. У витягах із технічної документації та деклараціях про сплату земельного податку можуть використовуватися різні одиниці виміру.

Розрахунок нормативу капіталізованого рентного доходу здійснюють сертифіковані інженери-землевпорядники, які працюють у кадастрових центрах та Державних інститутах землеустрою. Дані вносяться до Державного земельного кадастру, а також можуть бути визначені приватними землевпорядниками, що мають відповідний сертифікат.

Результати НГО для територіальних громад вносяться до електронної бази Державного земельного кадастру. Це дає можливість власникам та користувачам земель отримувати офіційні витяги з технічної документації, які містять інформацію про нормативну грошову оцінку конкретних земельних ділянок.

НГО є основним фактором, що визначає розмір орендної плати за землі державної та комунальної власності. Будь-які зміни нормативної оцінки ділянки є

підставою для перегляду розміру орендної плати, яка, відповідно до підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України, не може бути нижчою за встановлений законодавством мінімальний рівень.

Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц встановила, що при визначенні орендної плати за земельні ділянки необхідно керуватися даними, наведеними у витягах із технічної документації щодо нормативної грошової оцінки (НГО). Подібна правова позиція підтверджена також у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 лютого 2019 року у справі № 320/5877/17 (пункт 71).

Крім цього, Верховний Суд підкреслює, що наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23 липня 2010 року, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 року за № 1011/1806, було затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (КВЦПЗ). У цій класифікації передбачено поділ земель на категорії за їхнім правовим статусом, екологічними характеристиками, видами господарського використання, типами забудови та наявністю особливо цінних об'єктів.

Відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489, який був зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 року за № 1647/29777, було затверджено Порядок № 489. Згідно з пунктом 3 цього наказу, документ набув чинності з моменту його офіційного опублікування та почав застосовуватися з 1 січня 2017 року.

Порядок № 489 залишається чинним нормативно-правовим актом, обов'язковим для використання територіальними підрозділами Держгеокадастру при видачі витягів із технічної документації про НГО земельних ділянок. Він визначає процедуру здійснення нормативної грошової оцінки земель у межах населених пунктів відповідно до вимог чинного законодавства.

Підґрунтям для проведення НГО земель населених пунктів є затверджені генеральні плани, плани зонування територій, детальні плани забудови, відомості з

Державного земельного кадастру, результати інвентаризації земель, а також державна статистична звітність.

Методика визначення НГО базується на капіталізації рентного доходу, який формується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній або місцевій системах розселення та виробництва. Додатково враховуються рівень розвитку інфраструктури, якість земель, природно-кліматичні та інженерно-геологічні особливості, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан і функціональне використання земель.

Згідно з пунктами 3,5 розділу II Порядку № 489, коефіцієнт Кф відображає функціональне використання земельної ділянки. Його значення встановлюється відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23 липня 2010 року.

Додаток 1 до Порядку № 489, у якому наведені "Коефіцієнти, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф)", містить дві ключові примітки:

- Якщо земельна ділянка не має внесених даних у Державному земельному кадастрі, для неї застосовується коефіцієнт Кф із значенням 2,0.
- Якщо у кадастрових відомостях відсутній код Класифікації видів цільового призначення, також використовується коефіцієнт Кф із значенням 2,0.

Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 162 від 27 березня 2018 року вніс зміни до Порядку № 489, підвищивши значення коефіцієнта Кф у зазначених примітках з 2,0 до 3,0. Нові положення набрали чинності 17 липня 2018 року.

Процедура оформлення витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки не передбачає можливості суб'єкта владних повноважень ухвалювати альтернативні рішення. Видача витягу здійснюється у

суворій відповідності до законодавчих вимог, без можливості відхилення від установлених правил визначення НГО.

Визначення коефіцієнта Кф у витязі є обов'язковим, і його значення повинно відповідати нормам, встановленим Порядком № 489. Це підтверджується постановою Верховного Суду від 29 вересня 2022 року у справі № 160/2366/19 (ЄДРСРУ № 106516043).

Оскільки чинне законодавство не передбачає можливості коригування значення коефіцієнта Кф у витязі, воно визначається відповідно до додатку 1 таблиці Класифікації, затвердженої Наказом № 489. Подібна правова позиція викладена у постановках Верховного Суду від 28 вересня 2020 року (справа № 808/995/18), 10 листопада 2020 року (справа № 826/9340/17), 21 жовтня 2021 року (справа № 804/4835/17) та 23 червня 2022 року (справа № 826/2254/18).

Таким чином, Верховний Суд підкреслює, що витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки є офіційним документом, який підтверджує її вартість. Відомості, зазначені у витязі, є обов'язковими для застосування при розрахунку орендної плати.

РОЗДІЛ 2 НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ С. ВЕРХІВКА

2.1 Загальні відомості та характеристика сучасного стану об'єкта оцінки

Наявність нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах села дозволяє органам місцевого самоврядування не тільки впроваджувати організаційно-нормативні методи управління територіальним розвитком, а й здійснювати регуляторну діяльність шляхом створення економічних умов для ефективного використання земельних ресурсів. Це, своєю чергою, сприяє формуванню фінансової бази місцевого самоврядування за рахунок надходжень від плати за землю.

Правову, нормативну та методичну основу для здійснення нормативної грошової оцінки земельних ділянок становлять Конституція України, Земельний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», а також «Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок», яка була затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 1147 від 03.11.2021 року.

Село Верхівка розташоване в Жмеринському районі Вінницької області та входить до складу Копайгородської селищної територіальної громади, адміністративним центром якої є смт Копайгород.

Копайгородська селищна територіальна громада займає західну частину Жмеринського району Вінницької області. Загальна площа села Верхівка становить 184,0000 га, а чисельність його населення – 410 осіб.

Село Верхівка не належить до зони впливу великих міст (Км1), не має статусу курортно-рекреаційного населеного пункту (Км2), проте розташоване в зоні радіоактивного забруднення (Км3).

Планувальна структура села складається з кварталів з одно-, дво- та трьохсторонньою забудовою. Будівлі здебільшого малоповерхові, переважно

садибного типу. Населений пункт поділений на функціональні зони, серед яких сельбищна зона, що включає громадський центр, житлову забудову, вулиці та проїзди.

У селі наявні об'єкти соціальної інфраструктури, такі як школа, фельдшерсько-акушерський пункт, будинок культури та магазин, що здебільшого розташовані в центральній частині населеного пункту. Село електрифіковане та частково забезпечене водопостачанням, проте не має газифікації, централізованого тепlopостачання та водовідведення.

Через територію села протікає річка Мощанка, яка формує каскад ставків, розділяючи населений пункт на дві частини – північну та південну.

Згідно з даними загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, місцевість, на якій розташоване село, відноситься до Жмеринського (5) природно-сільськогосподарського району.

Рельєф села Верхівка має вузькохвилястий характер. Схили різної крутизни, що варіюються від 2° до 10°, спрямовані в бік днища балки та заплави річки Мощанки. Залежно від ухилу сформувалися ґрунти з різним ступенем змитості. Основу ґрунтоутворюючих порід становлять леси, а в балковій системі трапляються алювіально-делювіальні відклади. Небезпечні геологічні процеси на території села відсутні.

2.2 Нормативно – правова база та визначення факторів, що впливають на розрахунок коефіцієнтів

Відповідно до Податкового кодексу України, розмір земельного податку для земельних ділянок визначається на основі їх нормативної грошової оцінки, незалежно від форми власності.

Нормативна грошова оцінка охоплює всі категорії земель відповідно до їх основного цільового призначення, які знаходяться в адміністративних межах села Верхівка. Оцінювання забудованих територій, земель лісового та водного фонду, а

також інших земельних ділянок у межах населеного пункту здійснюється за єдиною методикою. Для земель сільськогосподарського призначення визначення нормативної грошової оцінки проводиться з урахуванням агровиробничих характеристик ґрунтів.

Грошова оцінка земель населених пунктів ґрунтується на капіталізованому рентному доході, який розраховується відповідно до затверджених нормативів. Величина нормативу капіталізованого рентного доходу встановлюється згідно з додатком 1 до Методики і залежить від чисельності населення у населеному пункті, який є адміністративним центром територіальної громади. Нормативна грошова оцінка виступає базовим показником для визначення розміру орендної плати за землю та нарахування земельного податку в межах громади.

Об'єктом нормативної грошової оцінки виступають земельні ділянки всіх категорій та форм власності, які знаходяться в межах територіальної громади або її окремих частин.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Цн) здійснюється за такою формулою:

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

де: **Пд** – площа земельної ділянки (м²);

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 – коефіцієнт, що враховує розташування громади в зоні впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населеного пункту;

Км3 – коефіцієнт, що враховує розташування громади в зоні радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, що відображає зональні фактори розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах її категорії за цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів, що застосовуються до нормативної грошової оцінки земель у період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до моменту проведення оцінки.

Інформація про площу земельної ділянки (Пд) та її цільове призначення формується на основі відомостей, отриманих із Державного земельного кадастру. Кількість населення населених пунктів і територіальних громад встановлюється на підставі офіційних даних Держкомстату щодо наявного населення станом на 1 січня року, що передує року проведення оцінки.

Норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі (Нрд) визначається залежно від категорії земельної ділянки та її основного цільового призначення відповідно до додатків Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Для земель, призначених для житлової та громадської забудови, рекреаційного використання, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших потреб, а також для земельних ділянок, які не мають визначеної категорії за основним цільовим призначенням, значення Нрд встановлюється згідно з додатком 1 Методики.

Для земель сільськогосподарського призначення, природоохоронних територій, заповідників, земель оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського та водного фонду норматив капіталізованого рентного доходу визначається на основі додатка 2 Методики.

Коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в зоні впливу великих міст (Км1), встановлюється згідно з додатком 3 Методики, окрім земель сільськогосподарського призначення, природоохоронних зон, заповідників, земель оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського та водного фонду. Для територіальних громад, розташованих поза зонами впливу великих міст, а також для вищезазначених категорій земель, цей коефіцієнт приймається рівним 1.

Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення території (Км2), визначається відповідно до додатка 4 Методики, за винятком земель сільськогосподарського призначення, природоохоронних територій, заповідників, земель оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського та водного фонду.

Для земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, територій оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення та водного фонду, а також для населених пунктів, не зазначених у додатку 4 Методики, і земельних ділянок за межами населених пунктів, коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення (Км2), приймається із значенням 1.

Коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в зоні радіаційного забруднення (Км3), визначається відповідно до додатка 5 Методики, за винятком земель сільськогосподарського призначення, природно-заповідних територій, земель оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення та водного фонду.

Для територіальних громад, які не входять до зон радіаційного забруднення, а також для земель сільськогосподарського, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення та водного фонду, коефіцієнт, що відображає розташування в зоні радіаційного забруднення (Км3), приймається зі значенням 1.

Коефіцієнт, який визначає зональні фактори розташування земельної ділянки (Км4), застосовується для земель житлової та громадської забудови, рекреаційних територій, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших категорій, а також для ділянок, які не віднесені до жодної з категорій за основним цільовим призначенням. Значення цього коефіцієнта варіюється залежно від оціночних районів згідно з додатком 6 Методики. Максимальні граничні значення коефіцієнта (Км4) встановлені в додатку 7 Методики.

Коефіцієнт, що враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп), визначається відповідно до додатка 8 Методики.

Коефіцієнт, який відображає особливості використання земельної ділянки в межах її категорії за основним цільовим призначенням (Кмц), встановлюється на основі додатків 10 і 12 Методики, залежно від того, до якої категорії належить земельна ділянка.

2.3 Принципи районування території та розрахунок коефіцієнтів

Вся територія, що знаходиться в межах юрисдикції сільської, міської ради або територіальної громади, поділяється на оціночні райони. Ці райони мають подібні функціонально-планувальні характеристики та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, яри тощо), антропогенними (дороги, вулиці, провулки, житлові масиви, транспортні споруди, лісосмуги, історико-культурні, промислові, рекреаційні зони тощо), адміністративними (межі сіл, селищ, міст, територіальних громад) та іншими (межі оціночних кварталів) кордонами. Для визначення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів і генеральних планів населених пунктів, якщо вони є в наявності.

Коефіцієнт, який відображає зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), встановлюється для земель рекреаційного призначення, промислових зон, територій транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших функціональних призначень, а також для земельних ділянок, що не мають визначеного основного цільового призначення. Значення цього коефіцієнта диференціюється залежно від оціночного району.

Оціночні райони формуються у вигляді замкнених полігонів, межі яких не перетинаються. Водночас межі оціночних районів не можуть перетинати межі населених пунктів, адміністративних одиниць чи територіальних громад.

Окремі території обов'язково виділяються в окремі оціночні райони, зокрема:

- смуги відведення магістральних залізниць (за винятком територій вокзалів і вокзальних площ);

- землі, зайняті відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафтопроводів, газопроводів і продуктопроводів;
- території смуг відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище.

Уся територія, що підпадає під юрисдикцію сільської, міської ради або територіальної громади, поділяється на оціночні райони. Вони мають спільні функціонально-планувальні характеристики та обмежуються природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, яри тощо), антропогенними (автомобільні дороги, вулиці, провулки, житлові масиви, транспортні інфраструктурні об'єкти, лісосмуги, історико-культурні, промислові, рекреаційні зони тощо), адміністративними (межі сіл, селищ, міст, територіальних громад) або іншими (межі оціночних кварталів) кордонами. Для визначення меж таких районів можуть використовуватися матеріали опорних та генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Коефіцієнт, що відображає зональні особливості розташування земельної ділянки (Км4), застосовується до земель рекреаційного призначення, промислових територій, земель транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших категорій, а також до ділянок, що не мають чітко визначеного цільового призначення. Його значення визначається окремо для кожного оціночного району.

Оціночні райони формуються як замкнені полігони з чітко встановленими межами, які не можуть перетинати одне одного. Крім того, їхні кордони не можуть виходити за межі населених пунктів, адміністративних одиниць або територіальних громад.

До обов'язкових для виокремлення в окремі оціночні райони територій належать:

- смуги відведення магістральних залізниць (за винятком територій вокзалів та вокзальних площ);

- землі, на яких розташовані відкриті гірничі розробки, кар'єри, шахти та відповідні споруди;
- смуги відведення магістральних нафтопроводів, газопроводів і продуктопроводів;
- зони відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і більше.

Значення коефіцієнта, що враховує зональні особливості розташування земельної ділянки (Км4) для кожного оціночного району, розраховується як відношення загальної суми бальних оцінок цього району до середнього значення таких показників по всій територіальній громаді.

Кількість оціночних районів та значення коефіцієнта Км4 не є фіксованими величинами, а визначаються на основі бальної оцінки економічної цінності території відповідно до критеріїв, зазначених у таблиці 1.

У ході розподілу території села Верхівка на оціночні райони та аналізу їхньої економічної цінності було виокремлено два оціночні райони. Для кожного з них здійснено розрахунок коефіцієнтів, що характеризують зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4).

Таблиця 1 – Розрахунок значення коефіцієнта (Км4) в межах с.Верхівка

Ч.ч	Критерії оцінки економічної оцінки	Ваговий коефіцієнт	Оціночні райони	
			1	2
1	2	3	4	5
1	Близькість до центру громади	0,3	1	1
2	Близькість до виїзду на автомобільну дорогу	0,25	2	2
3	Забезпеченість зеленими насадженнями, водними об'єктами та місцями масового відпочинку	0,2	2	2

4	Забезпеченість інженерною інфраструктурою (електро-, водопостачання)	0,1	3	2
5	Забезпеченість соціальною інфраструктурою (заклади освіти, охорони здоров'я)	0,15	3	2
	Середньозважений бал по оціночному району	1	1,950	1,700
	Середній бал по населеному пункту		1,825	
	Км4		1,068	0,938

Для села Верхівка, згідно з додатками Методики, коефіцієнти, що враховують вплив великих міст на територіальну громаду (Км1), курортно-рекреаційне значення населеного пункту (Км2) та його розташування в зоні радіаційного забруднення (Км3), встановлюються зі значенням 1.

Таблиця 2 - Коефіцієнти Км1, Км2, Км3, Км4 для кожного оціночного району

Коефіцієнти	Оціночні райони	
	1	2
Км1	1	1
Км2	1	1
Км3	1	1
Км4	1,068	0,932

Коефіцієнт, що відображає особливості використання земельної ділянки в межах її категорії за основним цільовим призначенням (Кмц), для сільськогосподарських угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) розраховується за формулою:

$$K_{мц} = K_{псгр} \times Багр : K_{псгр} \quad (3),$$

де:

- **K_{псгр}** – коефіцієнт, що враховує розташування територіальної громади в межах територіально-господарського району для відповідного угіддя, визначається згідно з додатком 9 Методики;
- **Багр** – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя в межах природно-сільськогосподарського району;
- **K_{псгр}** – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського району, встановлений згідно з додатком 9 Методики.

Для земель несільськогосподарського призначення, що розташовані на територіях сільськогосподарського використання, значення коефіцієнта (K_{мц}) визначається відповідно до додатка 9 Методики.

У разі відсутності картограм розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів на окремих сільськогосподарських угіддях їх визначення за потреби може здійснюватися шляхом проведення ґрунтових обстежень.

Згідно з природно-сільськогосподарським районуванням України, село Верхівка належить до Жмеринського (5) природно-сільськогосподарського району Вінницької області.

На території населеного пункту Верхівка визначено основні агровиробничі групи ґрунтів, шифри яких узгоджені із загальнодержавним номенклатурним списком.

Таблиця 3 – Перелік агровиробничих груп ґрунтів с.Верхівка

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Назва агрогрупи</i>
29д	<i>ясно-сірі і сіріопідзолені середньосуглинкові</i>
36е	<i>ясно-сірі і сіріопідзолені глееві важкосуглинкові</i>

37д	<i>ясно-сірі і сіріопідзолені слабозмиті середньосуглинкові</i>
38е	<i>ясно-сірі і сіріопідзолені середньозмиті важкосуглинкові</i>
40д	<i>темно-сірі опідзолені та слабо реградовані середньосуглинкові</i>
44д	<i>темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені середньосуглинкові на щільних глинах та лесових породах, підстелених з глибини 0,5-1м щільними глинами</i>
46е	<i>темно-сірі опідзолені і чорноземи опідзолені глеєві важкосуглинкові</i>
49' д	<i>темно-сірі опідзолені і реградовані слабо змиті середньосуглинкові</i>
49д	<i>темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені реградовані слабозмиті середньосуглинкові</i>
50е	<i>темно-сірі опідзолені і реградовані та чорноземи опідзолені реградовані середнь змиті важкосуглинкові</i>
141	<i>лучно-болтні, мулувато-болотні торфо-болотні неосушені ґрунти</i>
210д	<i>намиті лучні середньо суглинкові</i>
215	<i>розмиті ґрунти і виходи пухких (піщаних та лесовидних) порід</i>

Бали бонітету агровиробничих груп ґрунтів, в межах села Верхівка для сільськогосподарських земель, наведені у таблиці 4.

Таблиця 4 – Бал бонітету агровиробничих груп ґрунтів з сільськогосподарськими угіддями

Шифр агрогрупи	Бал бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
29д	25	30	8	8
36е	18	9	7	6
37д	20	22	5	6

38е	12	11	3	3
40д	37	48	11	11
44д	29	17	10	10
46е	26	13	9	9
49' д	31	37	9	9
49д	34	41	10	10
50е	21	21	5	5
141	-	-	9	9
210д	30	23	10	10
215	-	-	1	1

У таблиці нижче представлено коефіцієнти, що враховують розташування територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району (Кпсгр), а також середній бал бонітету сільськогосподарських угідь (Бпсгр).

Таблиця 4 – Коефіцієнти, які враховують розташування територіальної громади (населеного пункту) в межах природно-сільськогосподарського району

Угіддя	Коефіцієнт Кпсгр	Середній бал бонітету(Бпсгр)
Рілля	0,566	23
Багаторічні насадження	1,244	24
Сіножаті	0,079	9
Пасовища	0,042	6

Таблиця 5 – Розрахунок коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорій земель за основним цільовим призначенням (Кмц) для с.г.угідь земель сільськогосподарського призначення

Шифр агрогрупи	Коефіцієнт Кмц			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
29д	0,615	1,555	0,070	0,056
36е	0,443	0,467	0,061	0,042
37д	0,492	1,140	0,044	0,042
38е	0,295	0,570	0,026	0,021
40д	0,911	2,488	0,097	0,077
44д	0,714	0,881	0,088	0,070
46е	0,640	0,674	0,079	0,063
49' д	0,763	1,918	0,079	0,063
49д	0,837	2,125	0,088	0,070
50е	0,517	1,089	0,044	0,035
141	-	-	0,079	0,063
210д	0,738	1,192	0,088	0,070
215	-	-	0,009	0,007

Коефіцієнт Кмц для несільськогосподарських угідь, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, відповідно до додатка 9 Методики має значення 0,896.

Грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту здійснюється шляхом підсумовування добутоків вартості кожної агровиробничої групи ґрунтів на їхню площу, яка входить до складу ділянки. Ідентифікація агровиробничих груп ґрунтів проводиться на основі картограми агровиробничих груп, що надається замовнику разом із матеріалами грошової оцінки земель населеного пункту.

Коефіцієнт, що враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії лісогосподарських земель (Кмц), розраховується за такою формулою:

$$K_{мц} = K_{лк} \times K_{лс},$$

де: **Клк** – коефіцієнт, що враховує категорію лісів, встановлюється згідно з додатком 13 Методики;

Клс – коефіцієнт, що враховує рівень лісистості території, визначається відповідно до додатка 14 Методики.

Село Верхівка розташоване в Лісостеповій зоні. Значення коефіцієнтів, що враховують особливості використання земельних ділянок лісогосподарського призначення (Кмц), наведено у таблиці нижче відповідно до додатків 13 і 14 Методики.

Таблиця 6 – Розрахунок коефіцієнта Кмц для земель лісогосподарського призначення

Найменування коефіцієнтів	Ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; рекреаційно-оздоровчі ліси; захисні ліси	Експлуатаційні ліси
Коефіцієнт, який враховує категорію лісів (Клк)	0,991	0,587
Коефіцієнт, який враховує фактичну лісистість території (Клс)	1,4	
Кмц	1,387	0,822

Коефіцієнти, що відображають особливості використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц), наведені в таблиці нижче.

Таблиця 7 – Коефіцієнти в межах певної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)

Коефіцієнти, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах певної категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц)		Значення коефіцієнта
1		2
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 внесені до категорії земель за основним цільовим призначенням (додаток 10 Методики)		0,89
Для земель оздоровчого призначення (додаток 12)		0,8
Для земель історико-культурного призначення (додаток 12)		1,2
Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	для збереження та використання біосферних заповідників (код згідно КВЦПЗ 04.01), для збереження та використання природних заповідників (код згідно КВЦПЗ 04.02) та для збереження та використання національних природних парків (код згідно КВЦПЗ 04.03)	3,9
	для інших земельних ділянок природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	3,3
Землі водного фонду	для земель водного фонду та земельних ділянок з водними об'єктами загальнодержавного значення	1,2
	інших земельних ділянок	1

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки (Кні) обчислюється як добуток коефіцієнтів індексації за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Індексація нормативної грошової оцінки земель здійснюється відповідно до листа Держгеокадастру від 12.01.2023 № 6-28-0.222-323/2-23 «Про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік».

У процесі розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах села Верхівка використовується коефіцієнт індексації: **Кні = 1,265.**

Таблиця 8 – Визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок

с.Верхівка, приклад 1	
Секція В 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
Показники	Значення
1	2
Площа земельної ділянки, кв.м	1000
Оціночний район	2
Нрд	87
Км 1	1
Км 2	1
Км 3	1
Км 4	0,932
Кцп	1
Кмц	0,89
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	91288,42
с.Верхівка, приклад 2	
Секція В 03.07 Для будівництва і обслуговування будівель торгівлі	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м	1000
Оціночний район	1

Нрд	87
Км 1	1
Км 2	1
Км 3	1
Км 4	0,068
Кцп	2,5
Кмц	0,89
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	261523,70
с.Верхівка, приклад 3	
Секція В 03.02 Для будівництва і обслуговування будівель закладів освіти	
Показники	Значення
Площа земельної ділянки, кв.м	1000
Оціночний район	1
Нрд	87
Км 1	1
Км 2	1
Км 3	1
Км 4	0,068
Кцп	0,7
Кмц	0,89
Кні	1,265
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн)	73226,64

Аналіз розрахунків оцінки трьох земельних ділянок у селі Верхівка дозволяє визначити вартість 1 м² для різних категорій земель у межах населеного пункту.

Зокрема:

- У 2-му оціночному районі для земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), вартість 1 м² становить 91,29 грн.
- У 1-му оціночному районі для ділянок, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (комерційного призначення), – 261,52 грн.
- У 1-му оціночному районі для земель під будівництво та обслуговування будівель закладів освіти – 73,23 грн.

Найвищу вартість мають земельні ділянки комерційного призначення, що пояснюється застосуванням коефіцієнта, який враховує цільове призначення землі, із значенням 2,5.

Розрахунок нормативної грошової оцінки здійснено відповідно до формули (2) із використанням показників, зазначених у додатках до Методики.

У межах села Верхівка визначено два оціночні райони. Найвище значення коефіцієнта Км4 зафіксовано у 1-му оціночному районі (1,068), а найнижче – у 2-му (0,932).

РОЗДІЛ 3. ОХОРОНА ПРИРОДИ

За інформацією аналітиків Ресурсно-аналітичного центру «Суспільство і довкілля», децентралізація влади в Україні має характерну особливість: після реформування місцевого самоврядування, адміністративно-територіального устрою та державної регіональної політики впроваджуються також галузеві реформи. Вони передбачають передачу частини повноважень на нижчі рівні управління або безпосередньо органам місцевого самоврядування базового рівня.

Децентралізація торкнулася й екологічної сфери, яка довгий час залишалася недостатньо фінансованою та не отримувала належної уваги від держави. Відповідно до Концепції реформування місцевого самоврядування, громади отримали право самостійно планувати розвиток своїх територій, здійснювати управління забудовою (розпоряджатися земельними ділянками, видавати дозволи на будівництво, вводити об'єкти в експлуатацію) та займатися благоустроєм. При цьому охорона навколишнього середовища була віднесена до компетенції органів місцевого самоврядування обласного рівня.

Згідно з Концепцією реформування системи державного нагляду у сфері охорони довкілля, яка була ухвалена у травні 2017 року, місцеві громади отримали додаткові повноваження щодо контролю за станом зелених насаджень, засміченням земель, регулюванням полювання, боротьбою з браконьєрством та охороною природно-заповідного фонду місцевого значення. Також планується створення на базі об'єднаних територіальних громад (ОТГ) нової системи громадських інспекторів з охорони довкілля.

Серед найважливіших екологічних повноважень, які отримали громади, експерти виділяють контроль за вирубкою лісів, забрудненням стічних вод та ліквідацією стихійних сміттєзвалищ. Це питання стало особливо актуальним у зв'язку з поданням 18 вересня 2017 року до Верховної Ради урядового законопроекту щодо

управління земельними ресурсами в межах об'єднаних територіальних громад (поза межами населених пунктів).

На думку експертів та активістів, децентралізація ставить громади перед складним вибором. З одного боку, вони отримують можливість самостійно вирішувати екологічні проблеми та дбати про стан навколишнього середовища. З іншого — деякі рішення, спрямовані на наповнення місцевого бюджету, можуть негативно впливати на довкілля. Це стосується розміщення тваринницьких комплексів, видобутку корисних копалин, будівництва гідроелектростанцій, розорювання земель і вирубки лісів. Пошук компромісу між економічним розвитком та екологічною відповідальністю стане одним із головних викликів для об'єднаних територіальних громад у найближчі роки.

Є високий ризик того, що, отримавши більше повноважень, громади продовжуватимуть недостатньо уваги приділяти питанням охорони природи. Фахівці зазначають, що в багатьох містах і селах очисні споруди працюють незадовільно, а жителі не бажають фінансувати їхню модернізацію чи утримання. Люди переконані, що ці питання повинна вирішувати держава, тоді як самі громади часто не мають достатніх коштів для таких проєктів. Особливо критичною залишається ситуація з очищенням стічних вод.

На жаль, економія бюджетних ресурсів нерідко здійснюється за рахунок довкілля, що призводить до забруднення річок і джерел. Серед найбільш поширених прикладів недбалого ставлення до природи — хаотична забудова, знищення зелених зон, використання водоохоронних територій не за призначенням, неефективне поводження з побутовими відходами, включно з відсутністю роздільного збору та переробки небезпечного сміття, а також невдало спланована транспортна політика міст. Тому не варто сподіватися, що децентралізація автоматично вирішить ці проблеми — необхідно активно працювати над підвищенням спроможності органів місцевого самоврядування. Важливим є створення умов для навчання, обміну

досвідом, інформаційної роботи та впровадження економічних стимулів, які заохочуватимуть громади до збереження природних ресурсів.

З одного боку, децентралізація відкриває нові можливості для ефективного управління ресурсами, збільшує місцеві бюджети та природоохоронні фонди, що мало б сприяти покращенню екологічної ситуації, розвитку відновлюваної енергетики та підвищенню енергоефективності. Водночас слабкий контроль з боку правоохоронних органів і судової системи створює умови для подальшого нехтування природоохоронним законодавством. Крім того, органи місцевого самоврядування не мають достатньо жорстких стимулів для системного вирішення екологічних проблем, що потребує перегляду підходів до екологічного управління на місцевому рівні.

Яким шляхом розвиватимуться громади — екологічно свідомим, соціально орієнтованим чи інфраструктурним — залежить від рішень місцевих жителів. Важливо підходити до розвитку громади стратегічно, плануючи заходи не лише на короткий період, а з довгостроковою перспективою. Наприклад, останніми роками внаслідок кліматичних змін значно знизився рівень поверхневих вод, що спричинило висихання колодязів. Ще десять років тому така проблема здавалася малоімовірною, але сьогодні громади змушені вкладати значні кошти у створення централізованих систем водопостачання.

На Поділлі територіальні громади активно займаються розв'язанням проблеми поводження з відходами, усвідомлюючи, що без сортування та переробки сміття майбутні покоління успадкують забруднену й непридатну для життя територію. Так, у Барській ОТГ збудовано сміттесортувальний комплекс та встановлено контейнери для роздільного збору відходів. Це один із багатьох прикладів того, як місцева влада не лише витрачає бюджетні кошти, а й інвестує їх у майбутнє. Громади мають навчитися перетворювати виклики на можливості, зокрема, зробити систему поводження з відходами не лише екологічно відповідальною, а й економічно вигідною. Якщо до цього процесу буде залучене все населення, громада зможе отримувати прибуток навіть від переробки сміття.

Одним із головних завдань об'єднаних територіальних громад є реалізація екологічної політики України та захист екологічних прав громадян.

Департамент екології та природних ресурсів надає місцевим органам влади рекомендації щодо впровадження ефективних механізмів управління у сфері екології, стратегічного планування та проєктного менеджменту. Це сприятиме прийняттю своєчасних, ефективних і обґрунтованих рішень у питаннях охорони довкілля.

Розробка екологічних програм є ключовим фактором для отримання фінансування з природоохоронних фондів різних рівнів, а також для залучення додаткових джерел інвестування.

Органи місцевого самоврядування можуть залучати фінансування для реалізації природоохоронних заходів із різних джерел, зокрема:

- фонду охорони навколишнього природного середовища;
- державного бюджету;
- бюджету розвитку;
- міжнародної технічної допомоги;
- коштів, отриманих від оренди водних об'єктів у межах населених пунктів громади;
- інших доступних джерел.

Окрім того, для впровадження державної екологічної політики на місцевому рівні громади мають співпрацювати з підприємствами, установами та організаціями у сферах охорони довкілля, раціонального водокористування, якості атмосферного повітря, поводження з відходами, розвитку природно-заповідного фонду, лісового господарства та мисливства.

Відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» органи місцевого самоврядування виступають суб'єктами оцінки впливу на довкілля у разі здійснення планованої господарської діяльності, яка включає будівництво, реконструкцію, технічне переоснащення, розширення, зміну цільового призначення, демонтаж об'єктів та інші втручання в природне середовище.

Будь-яка господарська діяльність, експлуатація об'єктів та інші втручання в навколишнє середовище, включно з видобуванням корисних копалин або використанням техногенних родовищ, забороняються, якщо не виконані екологічні умови, передбачені висновками оцінки впливу на довкілля, рішеннями щодо планованої діяльності чи проєктною документацією. Також забороняється продовження або зміна такої діяльності без відповідного екологічного обґрунтування.

Крім цього, об'єднані територіальні громади є суб'єктами стратегічної екологічної оцінки, що регулюється Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Цей закон визначає механізми оцінки наслідків для довкілля та здоров'я населення в межах планувальних документів, які стосуються сфер сільського, лісового, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування та землеустрою.

Стратегічна екологічна оцінка застосовується до програм і планів, реалізація яких може передбачати види діяльності, що підлягають обов'язковій оцінці впливу на довкілля або можуть завдати шкоди природоохоронним територіям, екологічній мережі та об'єктам природно-заповідного фонду. Виняток становлять документи, спрямовані на створення або розширення природоохоронних територій.

РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА ПРАЦІ В ГАЛУЗІ

Техніка безпеки

Охорона праці – це сукупність законодавчих, соціально-економічних, організаційно-технічних, гігієнічних та профілактичних заходів, спрямованих на збереження здоров'я та працездатності працівників під час виконання ними трудових обов'язків.

Основні нормативно-правові акти, що регулюють питання охорони праці:

- **Конституція України;**
- **Кодекс законів про працю України** та інші законодавчі акти.

Поліпшення умов праці є ключовим фактором підвищення її продуктивності, економічної ефективності виробництва та сприяє загальному розвитку людини. Створення безпечного робочого середовища передбачає належне санітарно-побутове та медичне обслуговування працівників, а також організацію відпочинку та харчування.

Виробничі травми та професійні захворювання завдають значних збитків підприємствам. Для зниження рівня травматизму та запобігання аваріям необхідно розробляти спеціальні заходи, що ґрунтуються на комплексному аналізі стану охорони праці, включаючи оцінку небезпечних виробничих факторів та умов їхнього впливу на людей.

Ефективне впровадження таких заходів можливе лише за умови реалізації **системи управління охороною праці**, яка базується на дотриманні державних стандартів безпеки праці, галузевих норм та внутрішніх регламентів підприємств.

Для проведення **землевпорядних та геодезичних робіт** у межах цього проекту необхідні фахівці таких спеціальностей:

- **інженер-землевпорядник;**
- **технік-землевпорядник;**
- **мірщик;**

- **монтажник знаків;**
- **водій;**
- **робітники, що виконують допоміжні роботи.**

Для виконання проєктно-пошукових робіт передбачено використання таких приладів, інструментів і матеріалів: теодоліти, світлодальноміри, 50-метрова мірна стрічка, центровані прилади, штативи, сокири, лопати, лом, мірка, а також картографічні матеріали, зокрема топографічні карти з горизонталями.

Виконання робіт передбачає використання автотранспорту, пішохідні переходи автомобільними дорогами та перевезення вантажів у кузовах транспортних засобів. Роботи здійснюватимуться відповідно до "Правил техніки безпеки". Зокрема, згідно з пунктом 18.5, під час виконання робіт у спекотну погоду необхідно носити головні убори, а в години інтенсивного сонячного випромінювання – затемнені окуляри. Недотримання правил охорони праці може призвести до травм під час завантаження і розвантаження матеріалів, а також спричинити аварійні ситуації біля автомобільних доріг.

Нехтування вимогами щодо обладнання транспортного засобу може створити небезпеку для працівників, які перебувають у ньому під час переїздів. Найбільш ризикованими видами робіт, передбаченими проєктом, є виготовлення та закладка пунктів полігонометрії 2-го розряду та межових знаків. Неправильний вибір місця або відсутність необхідного облаштування для розведення вогню може стати причиною пожежі.

Перед виїздом у поле необхідно провести підготовчі роботи, зокрема узгодити терміни виконання робіт та визначити зони розташування комунікацій. Ці питання вирішуються під керівництвом начальника партії (відділу, бюро) і затверджуються в технічній схемі виконання робіт, яка також містить дані про зони комунікацій, параметри та затверджені знаки.

Пересування бригад спеціалістів повинно здійснюватися організовано під керівництвом відповідальної особи. Маршрути руху мають бути затверджені в

технологічній схемі виконання робіт або погоджені з керівництвом відділу земельних ресурсів і місцевих рад. Всі працівники бригади повинні бути ознайомлені з умовами та порядком проведення проєктно-пошукових робіт.

Переміщення та виконання робіт мають здійснюватися виключно у встановлений час і завершуватися до настання темряви. Внесення змін до регламенту чи умов виконання проєктно-пошукових робіт можливе лише за погодженням із керівником робіт, який відповідає за дотримання вимог охорони праці та техніки безпеки.

Працівники, які приймаються до проєктно-розвідувальних організацій і підприємств, повинні мати відповідну технічну підготовку, пройти навчання з питань охорони праці та техніки безпеки, скласти іспит і отримати дозвіл на виконання певних видів проєктно-пошукових робіт. Особи, яким не виповнилося 16 років, не можуть бути допущені до польових робіт у топографічно-геодезичних організаціях.

Відповідно до ПТБ-88 (пункт 1.3), інженерно-технічні фахівці, які приймаються на роботу, зобов'язані пройти вступний інструктаж і ознайомитися з правилами внутрішнього трудового розпорядку. До виконання проєктно-пошукових робіт допускаються лише ті працівники, які пройшли вступний інструктаж, вивчили правила безпеки праці та отримали інструктаж безпосередньо на робочому місці щодо виконання своїх обов'язків. Дані про проведення інструктажу вносяться до спеціального журналу згідно з пунктом 1.3.16 ПТБ-88.

Робітники та інженерно-технічні працівники, які входять до складу комплексних бригад, повинні пройти повноцінне навчання як за своєю основною спеціальністю, так і за суміжними професіями. Процес навчання, інструктажу та демонстрації технічних прийомів триває щонайменше два дні.

Керівник бригади повинен проводити повторний інструктаж інженерно-технічного персоналу у таких випадках: при впровадженні нового обладнання чи технологій, застосуванні нових методів роботи, а також у разі виявлення грубих порушень правил охорони праці та техніки безпеки.

Результати повторного інструктажу заносяться до журналу з техніки безпеки та охорони праці.

Під час рекогностування маршруту руху та обстеження об'єкта перед виїздом у поле складається схема маршруту, де зазначаються найбільш небезпечні ділянки та визначається порядок пересування бригади. Відповідно до ПТБ-88 (пункт 2.1), переміщення працівників у межах населених пунктів дозволяється лише у разі потреби, а самовільне відлучення забороняється. Проектно-пошукові роботи можуть виконуватися лише групами по 2–3 особи.

Згідно з пунктами 8.3, 10–12 ПТБ-88, кількість пасажирів в автомобілі не повинна перевищувати кількість обладнаних у ньому місць. У разі перевезення людей у кузові автомобіля призначається відповідальна особа, яка разом із водієм відповідає за безпеку транспортування.

Під час виконання пошукових робіт на дорожньому полотні всі працівники повинні бути одягнені в сигнальні жилети або спецодяг яскравого кольору. Виконання знімальних робіт на проїжджій частині дороги потребує встановлення регулювальників на відстані 50–100 метрів з обох боків від місця проведення робіт та розміщення знаків обмеження швидкості. Залишати будь-які предмети на проїжджій частині без нагляду та необхідного обладнання заборонено.

При виконанні проектно-пошукових робіт на території ОТГ зв'язок забезпечується за допомогою телефону або рації. Також між працівниками бригади можливе використання голосових команд, жестів або прапорців для комунікації.

Інженерно-технічні працівники, залучені до польових робіт, забезпечуються спецодягом і спецвзуттям відповідно до чинних нормативів. Одяг має бути немаскувального забарвлення. Виробнича бригада повинна мати аптечку з повним набором медикаментів, необхідних для роботи в польових умовах, а кожен працівник має бути забезпечений індивідуальними засобами першої допомоги.

Місце проживання інженерно-технічних працівників партії чи бригади визначається керівництвом експедиції, партії або бригади.

Бази постачання продовольства, засобів індивідуального захисту та необхідного обладнання повинні розташовуватися максимально близько до районів проведення польових робіт.

Керівники польових партій і бригад повинні організовувати польові бази у приміщеннях, що відповідають санітарним нормам і забезпечені необхідними побутовими засобами. В таких приміщеннях у доступному місці слід розмістити інструкцію з користування нагрівальними приладами.

У періоди сонячної погоди робочий день інженера-геодезиста триває з 6:00 до 11:00, після чого з 11:00 до 17:00 передбачена перерва, оскільки в цей час сонячне випромінювання може негативно впливати на точність вимірювань. Завершується робочий день о 21:00. Якщо ж погода хмарна, а температура не перевищує 18°C, перерва може бути з 12:00 до 13:00. Робочий графік розробляється з урахуванням вимог охорони праці і не повинен перевищувати 40 годин на тиждень.

Безпека при виконанні геодезичних робіт.

Відповідно до пункту 3.6.2 ПТБ-88, центри полігонометрії та репери закладаються у ґрунт лише після рекогностування, яке передбачає їх розміщення в максимально безпечних місцях.

Згідно з пунктом 3.6.5 ПТБ-88, встановлені центри та репери не повинні заважати руху транспорту та пішоходів.

Відповідно до пункту 3.6.7 ПТБ-88, якщо у місці встановлення знаків виявлено електрокабель, роботи необхідно негайно зупинити та викликати представників електромережі.

До роботи зі світлодальноміром допускаються лише працівники, які пройшли відповідну підготовку, успішно склали іспит з техніки безпеки та освоїли методику роботи з цим приладом.

Згідно з пунктом 8.15 ПТБ-88, у разі виконання робіт у вологу погоду слід дотримуватися додаткових заходів безпеки та запобігати проникненню вологи в електрифіковані вузли та блоки приладів.

Профілактика пожеж.

У ході виконання робіт, передбачених проєктом, може виникнути необхідність розведення вогнищ, що може спричинити пожежонебезпечні ситуації. Тому необхідно суворо дотримуватися правил пожежної безпеки та здійснювати контроль за місцями розведення вогню.

Згідно з пунктами 1.7.15, 1.7.17, 1.7.18 ПТБ-88, розміщувати табір у густих заростях дерев і кущів не рекомендується, оскільки в суху погоду такі території є пожежонебезпечними. Розведення вогнища в очеретяних заростях суворо заборонено. Місце для вогнища має знаходитися на відстані не менше 150 см від дерев і бути обладнане захисним обвалуванням глибиною не менше 15 см. Вогнище повинно перебувати під постійним наглядом.

Розпалювати вогонь під час сильного вітру заборонено. Якщо виникне необхідність його загасити, слід використовувати воду.

Перед початком виконання робіт у межах населених пунктів необхідно отримати дозвіл у відповідних територіальних органах та погодити вимоги безпеки, встановлені місцевими органами для проведення геодезичних робіт.

ВИСНОВОК

У процесі виконання дипломної роботи було обґрунтовано теоретико-методичні засади та розроблено практичні рекомендації щодо проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. На основі отриманих результатів сформульовано такі висновки:

Проаналізовано законодавчу базу, що регулює нормативну грошову оцінку земельних ділянок, та розглянуто основні методичні підходи до її здійснення.

Об'єктом дослідження обрано село Верхівка Жмеринського району Вінницької області. Проведено його характеристику, визначено базову вартість земель населеного пункту. На момент оцінки територія села була поділена на два економіко-оціночні райони. Нормативна грошова оцінка розрахована за формулою (1) з використанням відповідних значень із додатків Методики.

Визначена вартість 1 м² земельних ділянок у межах населеного пункту для різних категорій:

- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка, другий оціночний район) – 91,29 грн;
- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (комерційного призначення, перший оціночний район) – 261,52 грн;
- для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти (перший оціночний район) – 73,23 грн.

Найвищу вартість мають земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що зумовлено коефіцієнтом, який враховує їх цільове призначення, і становить 2,5.

Своєчасне оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів має суттєве соціальне та економічне значення, оскільки впливає на наповнення місцевих бюджетів. Відповідно до чинного законодавства, така оцінка має проводитися не рідше ніж раз на 5–7 років. Її актуалізація є обов'язковою, зокрема,

для визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної й комунальної власності.

Органам місцевого самоврядування слід вжити заходів для проведення нормативної грошової оцінки земель. Насамперед необхідно передбачити та виділити необхідні фінансові ресурси, закріпивши відповідні витрати в Програмі економічного і соціального розвитку Вінницької області. Варто включити питання оновлення нормативної грошової оцінки земельних ділянок територіальних громад до порядку денного на районному та місцевому рівнях. Окрім цього, потрібно забезпечити раціональне використання коштів спеціальних фондів місцевих бюджетів, отриманих у вигляді відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва на проведення оцінки земель, а також мінімізувати залишки невикористаних коштів на рахунках місцевих бюджетів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – 61 с.
2. Про міжнародну оцінку земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://obuch.com.ua/pravo/18627/index.html?page=6>.
3. Земельний кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – 27 с.
4. Закон України «Про оцінку земель» (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №15. – 229 с.
5. Податковий кодекс України (із змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - №13-17 . – 112 с.
6. К. М. Ніколайчук, В. С. Мошинський, А. Г. Ліщинський “Методичні вказівки до виконання самостійної роботи з дисципліни “Оцінка землі та нерухомого майна””, 2013
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. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». Вона опублікована в газеті «Урядовий кур’єр» від 10.11.2021 – № 216
9. Експертна грошова оцінка земельних ділянок в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://geoknigi.com/book_view.php?id=1000.
10. Гой В. В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. В. Гой, В. А. Смоляк [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://businessinform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf.

11. Наказ Про затвердження примірного договору на проведення оцінки майна та форми акта приймання-передачі звіту з оцінки майна, що перебуває у загальнодержавній формі власності, під час створення підприємства з іноземними інвестиціями [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0464-96>.

12. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.

13. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennyametodic.

14. Дорогунцов С. І Екологія: підручник / С. І. Дорогунцов, К. Ф. Коценко, М. А. Хвесик; за ред. С. І. Дорогунцова – К. : КНЕУ, 2005. – 371 с.

15. Жулавський А. Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень [Текст] / А. Ю. Жулавський, В. П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2011. – Т. 24(63). - № 3. – С. 27 – 32.

ДОДАТКИ

Додаток А

НОРМАТИВИ

капіталізованого рентного доходу для земель житлової та громадської забудови, земель рекреаційного призначення, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Нрд) на 1 січня 2020 року

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за квадратний метр
менше 0,2 тис. Осіб	58
від 0,2 до 0,5 тис. Осіб	70
від 0,5 до 1 тис. Осіб	76
від 1 до 5 тис. Осіб	87
від 5 до 20 тис. Осіб	133
від 20 до 50 тис. Осіб	196
від 50 до 100 тис. Осіб	268
від 100 до 250 тис. Осіб	344
від 250 до 500 тис. Осіб	386
від 500 до 1000 тис. Осіб	576
від 1000 до 1500 тис. Осіб	639
більше 1500 тис. Осіб	1302

Додаток Б

НОРМАТИВИ

капіталізованого рентного доходу 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 (Нрд) на 1 січня 2020 року

Категорія земель	Норматив капіталізованого рентного доходу, гривень за гектар
Землі сільськогосподарського призначення	27 500
Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	73 815
Землі оздоровчого призначення	47 081
Землі історико-культурного призначення	74 566
Землі лісгосподарського призначення	5 976
Землі водного фонду	13 210

КОЕФІЦІЄНТ,

який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (КмЗ)

Найменування зони радіоактивного забруднення	Коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення (КмЗ)
Зона відчуження	0,50
Зона безумовного (обов'язкового) відселення	0,60
Зона гарантованого добровільного відселення	0,80
Зона посиленого радіоекологічного контролю	0,90

Додаток В

ГРАНИЧНІ МАКСИМАЛЬНІ ЗНАЧЕННЯ

коефіцієнтів, які характеризують зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4)

Чисельність населення у населеному пункті, що є адміністративним центром громади	Граничне максимальне значення коефіцієнтів, який характеризують зональні фактори місцеположення земельної ділянки (Км4)
до 20 тис. Осіб	1,5
від 20 до 50 тис. Осіб	2,0
від 50 до 100 тис. Осіб	2,5
від 100 до 250 тис. Осіб	3,0
від 250 до 500 тис. Осіб	3,5
від 500 до 1000 тис. Осіб	4,0
від 1000 до 1500 тис. Осіб	5,0
понад 1500 тис. Осіб	7,0

Додаток Г

КОЕФІЦІЄНТ, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)

Код КВЦПЗ		Цільове призначення земельної ділянки	Коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки (Кцп)
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	
	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

Землі житлової та громадської забудови				
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	
	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 Д	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 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 лісгосподарського призначення		
09	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	1,0
	09.02	Для іншого лісгосподарського 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	1,0
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1,2
	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 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	0,5
	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	
		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

Додаток Д

Зразок заяви

(територіальний орган центрального органу
виконавчої влади, що реалізує державну політику у
сфері земельних відносин / центр надання
адміністративних послуг)

(найменування юридичної особи, прізвище, ім'я, по
батькові фізичної особи, місцезнаходження (місце
проживання), телефон)

ЗАЯВА

Прошу надати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок щодо земельної ділянки (земельних ділянок):

(1) кадастровий номер: _____

(2) місце розташування: _____

(3) категорія земель: _____

(4) цільове призначення земельної ділянки відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель: _____

(5) площа земельної ділянки, м² _____

(6) категорія лісів: _____

(для земельних ділянок лісогосподарського призначення)

(7) значення водного об'єкту: _____

(для земельних ділянок водного фонду)

(8) Додаток (у разі відсутності відомостей про земельну ділянку у Державному земельному кадастрі):

€ засвідчена копія документації із землеустрою, на підставі якої здійснювалося формування цієї земельної ділянки;

€ засвідчена копія документу, що посвідчує право власності (користування) земельною ділянкою.

(керівник юридичної особи / фізична особа)

(підпис)

"__" _____ 20__ р.

Примітка. 1. У разі подання заяви про надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок щодо декількох земельних ділянок пункти (1) – (8) заяви повторюються щодо кожної земельної ділянки.

2. Особа, що заповнює бланк, забезпечує повноту та достовірність наданої інформації.

Додаток Ж

ВИТЯГ

із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок

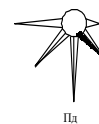
Кадастровий номер земельної ділянки:	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн:
Витяг сформував:	

(посада, прізвище, ім'я, по батькові, підпис)	
Дата формування витягу: _____	


- Примітка.**
1. Для земельних ділянок, кадастровий номер яких не визначено, у графі «Кадастровий номер земельної ділянки» зазначається їх місце розташування, категорія земель, цільове призначення та площа земельної ділянки.
 2. У разі надання витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на декілька земельних ділянок, кількість рядків із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно збільшується.

Додаток К

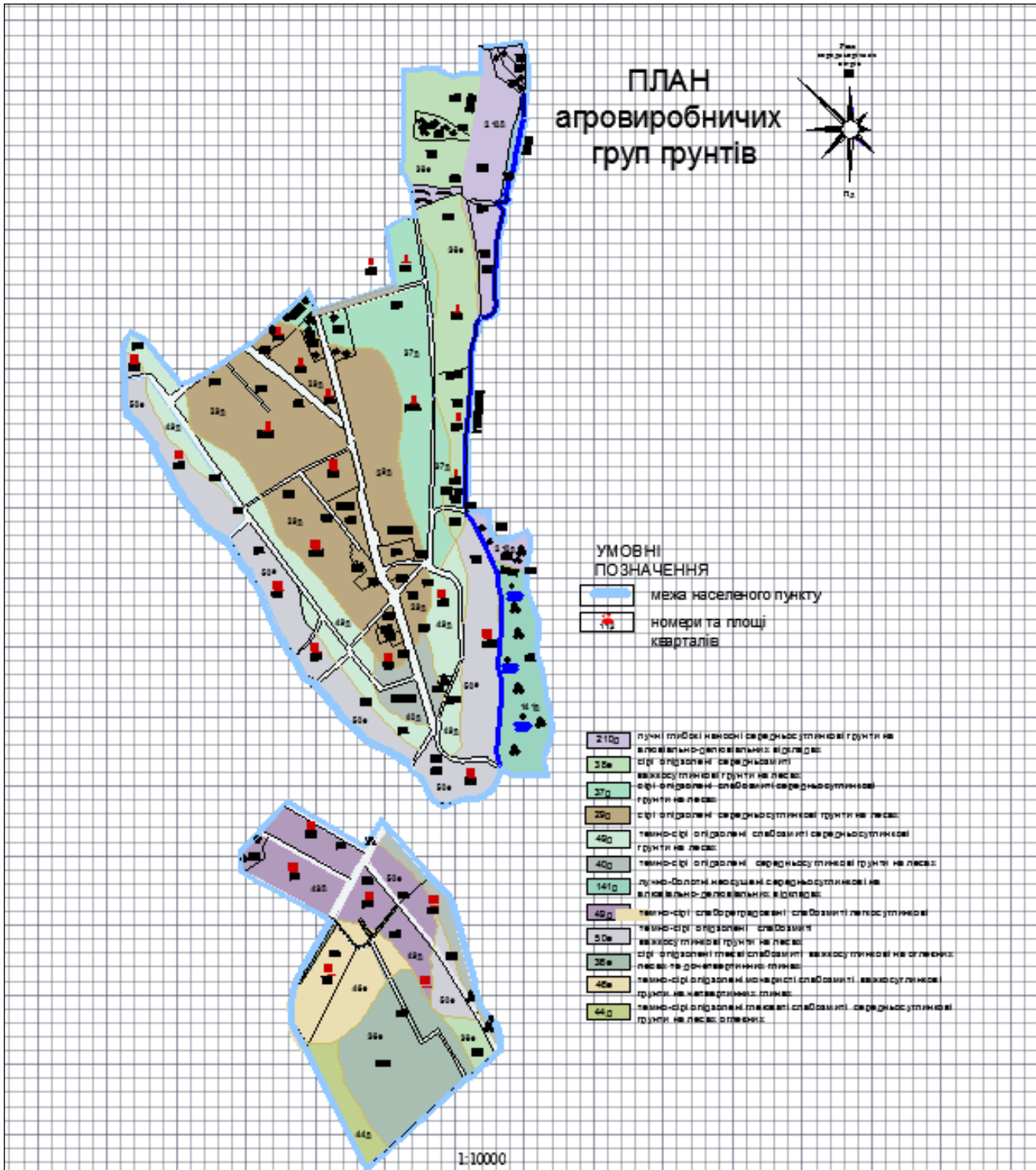
Супутниковий знімок території земель с. Верхівка



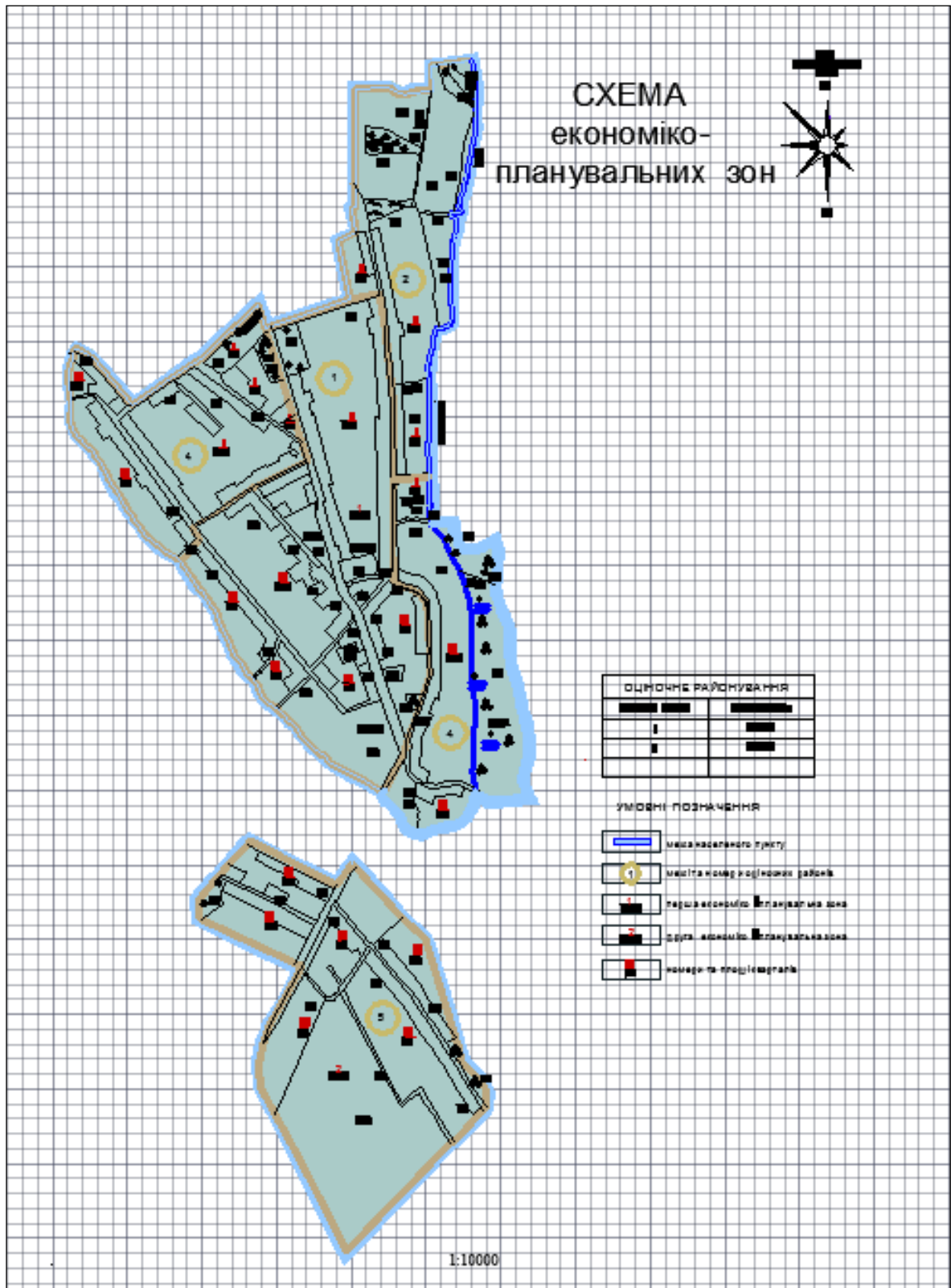
Умовні позначення

 - умовні межі території земель с. Верхівка

Додаток Л



Додаток М



Додаток Н

